

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА

СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.09.2021 г. Невинномысск № 1521

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса
Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года
№ 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного
самоуправления в Российской Федерации», законом Ставропольского края
от 18 июня 2012 года № 53-кз «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края», Уставом муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, постановляю:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Невинномысский рабочий», а также разместить в сетевом издании «Редакция газеты «Невинномысский рабочий» и на официальном сайте администрации города Невинномысска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава города Невинномысска

Ставропольского края М.А. Миненков

Приложение

к постановлению администрации

города Невинномысска

от 03.09.2021 № 1521

ПРАВИЛА

землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края

# Радел I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила

# Глава 1. Общие положения

Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее – Правила землепользования и застройки) вводятся в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков, создания наиболее благоприятных условий в развитии социальной и инженерной инфраструктуры города Невинномысска, стимулирования поступлений дополнительных средств в бюджет города, обеспечения гарантий в защите прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также упорядочения процедуры регистрации права пользования землей, и обязательны для исполнения гражданами (физическими лицами) и юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность в сфере землепользования на территории муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее - город).

2. Правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования.

3. Правила землепользования и застройки разработаны на основании законодательства Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальных правовых актов города.

4. Вопросы землепользования, не урегулированные Правилами землепользования и застройки, регулируются законодательством Российской Федерации, Ставропольского края.

5. Понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, установленных федеральными законами, законами Ставропольского края, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города.

## Статья 2. Цели, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории города, сохранения окружающей среды;

2) создание условий для планировки территории города;

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

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

2. Правила землепользования и застройки применяются в качестве правового основания для решения следующих вопросов на территории города:

1) подготовка документации по планировке территории;

2) подготовка проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым; подготовка отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

4) принятие решений о комплексном развитии территорий;

5) строительный контроль в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) осуществление государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля в отношении расположенных в границах города объектов земельных отношений, а также общественного земельного контроля;

7) иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них;

2) карту градостроительного зонирования (приложение 1 к Правилам землепользования и застройки);

3) карту градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территории (приложение 2 к Правилам землепользования и застройки);

4) градостроительные регламенты;

5) сведения о границах территориальных зон (приложение 3 к Правилам землепользования и застройки).

4. Правила землепользования и застройки применяются наряду с техническими регламентами, национальными стандартами и правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города.

## Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений

1. Субъектами градостроительных отношений на территории города являются:

1) Российская Федерация;

2) Ставропольский край;

3) город Невинномысск;

4) физические и юридические лица.

2. Объектами градостроительных отношений в городе является его территория в границах, установленных Законом Ставропольского края от 16.08.2004 г. № 64-кз «Об установлении границы муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

## Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки распространяются на всю территорию города.

## Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования
 муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом законодательства Российской Федерации, а также в федеральной государственной информационной системе территориального
планирования.

## Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам

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

2. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки.

3. Несоответствующий вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки.

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

##

## Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее - Генеральный план) с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. В случае внесения в установленном порядке изменений в документы территориального планирования, соответствующие изменения вносятся в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Порядок подготовки документации по планировке территории города, требования к ее составу и содержанию определяются в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ставропольского края, Правилами землепользования и застройки в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

1) проектов планировки территории;

2) проектов межевания территории.

5. Со дня вступления в силу Правил землепользования и застройки не реализованная документация по планировке территории приводится в соответствие с Правилами землепользования и застройки.

# Глава 2. Регулирование землепользования и застройки на территории города

## Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Думы города относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Генеральный план города;

2) определение уполномоченного органа по организации и проведению аукционов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, расположенных на территории города;

3) утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры, комплексного развития социальной инфраструктуры города;

4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города.

2. К полномочиям администрации города относятся:

1) утверждение нормативов градостроительного проектирования города;

2) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки города;

3) предоставление земельных участков, расположенных на территории города, государственная собственность на которые не разграничена;

4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

5) изъятие земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с законодательством;

6) планирование застройки территории города, территориальное зонирование земель;

7) выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города, выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах города, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города, предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

8) направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории города;

9) осуществление сноса самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

10) принятие решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации;

11) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

12) осуществление муниципального земельного контроля на территории города, ведение кадастра землеустроительной и градостроительной документации;

13) резервирование земель;

14) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города.

3. Органами местного самоуправления осуществляются иные полномочия, предусмотренные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ставропольского края, Уставом города, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также Правилами землепользования и застройки.

## Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом, созданным для обеспечения реализации Правил землепользования и застройки.

2. Основными функциями Комиссии являются:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в Генеральный план города, Правила землепользования и застройки;

2) организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города;

3) подготовка заключений о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки и иными муниципальными правовыми актами города.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением администрации города.

Статья 10. Вещные права на земельные участки на территории города

1. Вещными правами на землю согласно Конституции Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации являются:

1) право собственности на землю;

2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

4) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

2. Граждане и юридические лица приобретают права на земельные участки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Право собственности на землю

1. Земельные участки в границах города могут находиться в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и собственности физических и юридических лиц.

2. Земельные участки предоставляются в собственность физическим и юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законами Ставропольского края и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Предоставление в собственность земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и на которых расположены здания, строения, сооружения, а также для строительства объектов, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно осуществляется в соответствии с федеральными законами, законами Ставропольского края и муниципальными правовыми актами, регулирующими общие правила и порядок такого предоставления на территории города.

Статья 12. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель государственной или муниципальной собственности, составляют:

1) для индивидуального жилищного строительства (вновь образованные) - от 500 до 1500 кв. метров;

2) для индивидуального жилищного строительства, образуемых в результате раздела, выдела, перераспределения, а также существующего в условиях сложившейся застройки - не менее 300 кв. метров;

3) для блокированной жилой застройки - не менее 150 кв. метров;

4) для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 до
1500 кв. метров;

5) для ведения садоводства - от 400 до 1500 кв. метров;

6) для строительства гаража - от 5 до 40 кв. метров.

2. При разделе земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, площадь вновь образуемых участков и участков, сохраняемых в измененных границах, не может быть менее 300 кв. метров.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно, считаются равными установленным минимальным размерам земельных участков для соответствующих целей предоставления.

Статья 13. Прекращение прав на землю

Прекращение прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Статья 14. Использование земельных участков

1. Земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам, должны использоваться в строгом соответствии с их видами разрешенного использования и требованиями градостроительных регламентов соответствующих зон, установленных Правилами землепользования и застройки.

2. Контроль за использованием земель осуществляется в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле на территории города, утвержденным решением Думы города.

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

## Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

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

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

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

##

## Статья 16. Разрешенное использование земельных участков и некапитальных нестационарных сооружений

1. Размещение некапитальных нестационарных сооружений осуществляется на земельных участках, предоставленных физическим и юридическим лицам, при условии соответствия их размещения виду разрешенного использования земельного участка, требованиям нормативных документов, технических регламентов, национальных стандартов и правил, муниципальных правовых актов города, регулирующих порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Размещение некапитальных нестационарных сооружений на земельных участках и землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков физическим или юридическим лицам и установления сервитута осуществляется в случаях и порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

## Статья 17. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных правил, норм и нормативов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий, положений документации по планировке территории, других требований законодательства Российской Федерации и с учетом публичных сервитутов.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, осуществляют изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования заменяется другим основным видом разрешенного использования, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования заменяется другим вспомогательным или основным видом разрешенного использования, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования;

установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических изменений объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешенного использования на вспомогательный вид разрешенного использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешенного использования.

4. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства допускается:

1) при переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2) при реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с требованиями, указанными в пункте 1 настоящей статьи, законодательства Российской Федерации;

3) при реконструкции объекта капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями в соответствии с требованиями, указанными в пункте 1 настоящей статьи, законодательства Российской Федерации.

## Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в порядке, определяемом статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.

Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется Уставом города и нормативными правовыми актами Думы города с учётом положений статей 51 и 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. 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 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.

## Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставляется в порядке, определенном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами.

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

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

## Статья 20. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территорий.

2. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

4. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством Российской Федерации, перечень согласующих органов и (или) организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих органов и (или) организаций.

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

# Глава 4. Подготовка документации по планировке территории

## Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Порядок подготовки документации по планировке территории города, требования к ее составу и содержанию определяются в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ставропольского края, Правилами землепользования и застройки в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Статья 22. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное решение подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

4. Проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляет Комиссия.

По результатам проверки Комиссией принимается решение о направлении документации по планировке территории главе города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления главы города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Уставом города и нормативными правовыми актами Думы города с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Документация по планировке территории утверждается постановлением администрации города и подлежит официальному опубликованию в течение 7 дней со дня утверждения такой документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также размещается на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

# Глава 5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

##

## Статья 23. Организация и проведение публичных слушаний на территории города по проектам документов в области градостроительной деятельности

## 1. Организация и проведение публичных слушаний на территории города регламентируется Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Невинномысске, утвержденным Думой города (далее - Положение).

## 2. Положение определяет порядок организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории города по проекту Правил землепользования и застройки (внесению изменений в Правила землепользования и застройки); по проекту планировки территории и проекту межевания территории; по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства; по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

# Глава 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.

## Статья 24. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

1. Изменениями Правил землепользования и застройки считаются любые изменения текста Правил землепользования и застройки, карты градостроительного зонирования, карт градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территорий либо градостроительных регламентов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 25. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования

1. 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).

2. Земельные участки (земли) в границах территорий общего пользования - земельные участки (земли) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами рекреационного назначения, автомобильными дорогами и другими объектами, не закрытыми для общего пользования (доступа).

3. Территории общего пользования рассматриваются как совокупность земельных участков общего пользования.

4. Земельные участки (земли) общего пользования не подлежат приватизации, могут включаться в состав различных территориальных зон, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

5. Использование земельных участков (земель) общего пользования определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 26. Размещение рекламных конструкций

Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого в соответствии с утвержденной Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования города Невинномысска (далее – схема) администрацией города.

Во всех территориальных зонах города допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций при условии соответствия места установки рекламной конструкции схеме.

# Раздел II. Карта градостроительного зонирования

# Глава 8. Карта градостроительного зонирования, зон с особыми условиями использования территорий

## Статья 27. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования представляет собой документ градостроительного зонирования, отображающий границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

2. Вся территория города, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозяйные земельные участки, в пределах границ города делится на территориальные зоны, границы которых устанавливаются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

7. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

8. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображаемых на карте градостроительного зонирования, устанавливаются статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

## Статья 28. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. В случае изменения границы города, границы населенных пунктов, границ земель различных категорий, расположенных на территории города, поступления предложений об изменении границ и (или) видов территориальных зон, установления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или изменения границ зон с особыми условиями использования территорий требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования и (или) карты зон с особыми условиями использования территорий посредством внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 29. Виды территориальных зон, определенных на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий

В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования, зон с особыми условиями использования территорий определены виды территориальных зон, представленные в таблице 29.1.

Таблица 29.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Обозначе-ния | Наименование территориальных зон |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| Жилые зоны |
| 1. | Ж1 | зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 2. | Ж2 | зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) |
| 3. | Ж3 | зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) |
| Общественно-деловые зоны |
| 4. | ОД | многофункциональная общественно-деловая зона |
| 5. | ОС | зона специализированной общественной застройки |
| Рекреационные зоны |
| 6. | Р1 | зона озелененных территорий общего пользования (городские леса) |
| 7. | Р2 | зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары |
| Инженерно-транспортная зона |
| 8. | Т | зона транспортной инфраструктуры |
| Производственные зоны |
| 9. | ПК1 | производственная зона (I-III класс опасности) |
| 10. | ПК2 | производственная зона (IV-V класс опасности) |
| 11. | ПК3 | производственная зона (IV-V класс опасности) за границей населенного пункта |
| Зоны специального назначения |
| 12. | С1 | зона очистных сооружений |
| 13. | С2 | зона кладбищ |
| 14. | С3 | зона складирования и захоронения отходов |
| Зоны сельскохозяйственного использования |
| 15. | СХ1 | зоны сельскохозяйственного использования |
| 16. | СХ2 | зона садоводческих или огороднических некоммерческих объединений граждан |
| Иная зона |
| 17. | И | иные зоны |
| Зона общего пользования |
| 18. | ОП | зона общего пользования |
| Зона акваторий |
| 19. | А | зона акваторий |
| Зона режимных территорий |
| 20. | РО | зона режимных территорий |

#

# Раздел III. Градостроительные регламенты

# Глава 9. Градостроительное зонирование с учетом особых условий использования территорий (ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации)

## Статья 30. Требования градостроительных регламентов

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

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами землепользования и застройки к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Применительно ко всем территориальным зонам установлены параметры минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам; параметры допустимой площади озелененной территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешенным такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учетом ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, определяемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки.

8. Правилами землепользования и застройки градостроительные регламенты не установлены для земель, определяемых в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки.

9. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

10. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 31. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ставропольского края.

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, Правилами землепользования и застройки, в соответствии с техническими регламентами, национальными стандартами, а также с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

## Статья 32. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено размещение зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться нормы пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарные (инсоляционные) разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе, расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и санитарные нормы и правила.

2. 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.

3. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы):

1) для жилых зданий с количеством этажей 2-3 этажа – не менее
6 метров;

2) для жилых зданий с количеством этажей от 4 включительно – в соответствии с нормами инсоляции, освещенности и противопожарных требований, но не менее 20 метров.

В условиях реконструкции и в других особых условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

4. Для всех объектов капитального строительства, кроме подземных автостоянок, расстояние от границы земельного участка должно соответствовать действующим техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, но не менее:

1) до стены объекта капитального строительства должно быть не менее
3 метров;

2) до вспомогательных строений 1 метр;

3) до красной линии улиц не менее 5 метров;

4) до красной линии проездов не менее 3 метров.

5. Для образовательных организаций, объектов здравоохранения расстояние от границы земельного участка и до красной линии улиц и проездов определяется в соответствии с действующими техническими регламентами, национальными стандартами и сводами правил.

6. Для подземных автостоянок расстояние от границы смежного земельного участка должно быть:

1) до стены подземной автостоянки - не менее 1 метра;

2) до красной линии улиц - не менее 3 метров;

3) до красной линии проездов - не менее 1 метра.

7. В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, расстояния от окон жилых помещений дома (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 метров. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома от:

1) одиночных или двойных - 10 метров;

2) состоящих из 8 блоков – 25 метров;

3) свыше 8 до 10 блоков – 50 метров.

Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 метров.

8. В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства*,* садоводства, расстояние должно быть не менее:

до красных линий улиц от стены дома – 5 метров;

до красных линий проездов от стены дома – 3 метра;

до границы участка от стены дома – 3 метра, от границы участка до построек – 1 метр;

при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 метров, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 метров.

9. В районах индивидуальной жилой застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившейся застройкой.

10. Расстояние между блокированными жилыми домами следует принимать на основе расчета инсоляции и освещенности, учета противопожарных санитарно-гигиенических требований, но не менее
6 метров.

11. При строительстве на участке более одного блокированного жилого дома, на участке необходимо предусматривать места для парковки (в том числе – гостевой) из расчета одного машино-места на один блок (квартиру) с расположением от жилых строений (в том числе соседних), на расстоянии не менее 10 метров, а также детскую игровую площадку на расстоянии
12 метров от окон жилых домов и хозяйственную площадку – на расстоянии не менее 20 метров от окон жилого дома, а также разворотную площадку размером не менее 12х12 метров при длине проезда менее 50 метров или размером не менее чем 15х15 метров при длине проезда более 50 метров.

12. Размещение гаража для легковой машины допускается на расстоянии не меньше 1 метра от границы участка.

13. Расстояние между жилым домом (строением) и границей смежного участка измеряется от цоколя жилого дома (строения) или от стены жилого дома (строения) при отсутствии цоколя, если элементы жилого дома (строения) – эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 0,5 метра от плоскости стены.

14. Если элементы второго и последующих этажей жилого дома (строения) выступают более чем на 0,5 метра из плоскости наружной стены, расстояние между жилым домом (строением) и границей смежного участка, измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго и последующих этажей, расположенные на столбах и др.).

15. По красной линии на улицах, в условиях реконструкции исторически сложившейся застройки, допускается размещать здания, в том числе жилые со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания).

16. Навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к красной линии со стороны улицы или проезда.

17. Крыльца, пандусы, отмостки, должны располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

18. Минимальные расстояния от зданий и сооружений, коммуникаций, инженерных сетей до деревьев с диаметром кроны до 5 метров и кустарников приведены в таблице 32.1.

Таблица 32.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Сооружения, здания, коммуникации | Расстояния до оси растения, м |
| дерева | кустарника |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | От наружных стен зданий и сооружений | 5 | 1,5 |
| 2. | От наружных стен общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений | 10 | 1,5 |
| 3. | От края тротуаров и садовых дорожек | 0,7 | 0,5 |
| 4. | От края проезжей части, улиц, кромок укрепленных полос, обочины дорог и бровок канав | 2 | 1 |
| 5. | От мачт и опор осветительной сети, колонн и эстакад | 4 | – |
| 6. | От подошвы откосов, террас и др. | 1 | 0,5 |
| 7. | От подошвы и внутренней грани подпорных стенок | 3 | 1 |
| 8. | От подземных сетей: |  |  |
| 8.1. | Газопровода, канализации | 1,5 | – |
| 8.2. | Теплотрасс | 2 | 1 |
| 8.3. | Водопровода, дренажа | 2 | – |
| 8.4. | Силовых кабелей и кабелей связи | 2 | 0,7 |

## Статья 33. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают действие градостроительных регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В Правилах землепользования и застройки зоны с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

На карте зон с особыми условиями использования территорий в том числе отображены:

1) границы защитных зон объекта культурного наследия;

2) водоохранные зоны;

3) санитарно-защитные зоны;

4) зоны специального назначения;

5) зоны затопления;

6) прочие зоны.

4. Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у правообладателей земельных участков или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## Статья 34. Ограничение использования территорий в границах зон затопления и подтопления

1. На территории зон затопления и подтопления в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

2. В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4. В соответствии с пунктом 3 Правил определения границ зон затопления, подтопления утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» границы зон затопления, подтопления определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об определении границ зон затопления, подтопления. Зоны затопления, подтопления после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке, включаются в Правила землепользования и застройки в соответствии с главой 6 Правил землепользования и застройки.

## Статья 35. Охранные зоны

1. Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 г. № 578, на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

1) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных за границами населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

2) для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

3. Минимально допустимые расстояния (разрывы) между сооружениями связи и радиофикации и другими сооружениями определяются правилами возведения соответствующих сооружений и не должны допускать механического и электрического воздействия на сооружения связи.

4. При предоставлении земельных участков, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиофикации, под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки и в других сельскохозяйственных целях органами местного самоуправления при наличии согласия предприятий, в ведении которых находятся сооружения связи и радиофикации, в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования территории.

5. Территория охранных зон на трассах линий связи и линий радиофикации используется с учетом ограничений, установленных Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации
от 09 июня 1995 г. № 578.

6. Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160, установлены запреты на использование территорий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства (линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудования).

7. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи (далее - ВЛ) - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ - 2 метра (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

1-20 кВ - 10 метров (5 метров - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

35 кВ - 15 метров;

110 кВ - 20 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метр;

3) вдоль переходов ВЛ через водоемы (реки и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор ВЛ), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ;

4) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

8. Территория охранных зон газораспределительных сетей используется с учетом ограничений, установленных Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878.

9. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

1) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метра с каждой стороны газопровода;

2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метра от газопровода со стороны провода и 2 метра - с противоположной стороны;

3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии
10 метров.

От границ этих объектов для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

10. Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права правообладателей земельных участков, на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются обременения (ограничения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

11. В соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

## Статья 36. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы

1. В Правилах землепользования и застройки приняты размеры санитарно-защитных зон с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и санитарно-защитных зон в соответствии с классификацией 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» (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

2. Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

3. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения какой-либо территориальной зоны. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилые зоны, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий для ведения садоводства, огородничества, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; объекты физической культуры и спорта, детские площадки, объекты образования, здравоохранения.

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

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

7. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 метров - 60;

свыше 300 до 1000 метров - 50;

свыше 1000 до 3000 метров - 40;

свыше 3000 метров - 20.

8. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого ВЛ устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы ВЛ, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает
1 кВ/м.

9. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

10. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 метров, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования свода правил СП 51.13330.2011
«СНиП 23-03-2003 «Защита от шума», ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 метров.

11. В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

## Статья 37. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса

1. Границы и режимы использования водоохранных зон и прибрежных полос установлены Водным кодексом Российской Федерации.

2. В границах водоохранных зон запрещаются:

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 Водного кодекса Российской Федерации, 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
№ 2395-1 «О недрах»).

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

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

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

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

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

4. В отношении территорий садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 3 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными пунктом 2 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Статья 38. Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и кварталов из индивидуальных жилых домов, а также блокированных жилых домов, с возможностью размещения в пределах территориальной зоны земельных участков и объектов капитального строительства, связанных с обслуживанием жилой застройки.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 38.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 38.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 38.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 38.4(приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 39. Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами
(до 4 этажей, включая мансардный)

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки, с возможностью размещения в пределах территориальной зоны земельных участков и объектов капитального строительства, связанных с обслуживанием жилой застройки.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 39.1(приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 39.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 настоящих Правил.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 39.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальные проценты застройки в границах земельного участка, определяемые как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые к данной территориальной зоне, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 39.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 40. Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами
(от 5 до 8 этажей)

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки, с возможностью размещения в пределах территориальной зоны земельных участков и объектов капитального строительства, связанных с обслуживанием жилой застройки.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 40.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 40.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 40.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 40.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 41. ОД - многофункциональная общественно-деловая зона

1. Зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения объектов торговли и общественного питания, объектов гостиничного обслуживания, зрелищных, объектов для проведения научных исследований и изысканий, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 41.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 41.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 41.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 41.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 42. ОС - зона специализированной общественной застройки

1. Зона размещения объектов образования выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции учреждений, осуществляющих образовательную деятельность.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 42.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 42.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилам землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 42.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 42.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 43. ПК1 - производственная зона (I-III класс опасности)

1. Зона производственных предприятий выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных предприятий, объектов сельскохозяйственного производства, коммунальных предприятий, размещения объектов делового назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 43.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в приведены в таблице 43.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению.
	3. Максимальные проценты застройки в границах земельного участка, определяемые как отношение суммарной площади
	земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 43.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 44. ПК2 - производственная зона (IV-V класс опасности)

1. Зона производственных предприятий выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных предприятий, объектов сельскохозяйственного производства, коммунальных предприятий, размещения объектов делового назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 44.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 44.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению.
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 44.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 45. ПК3 - производственная зона (IV-V класс опасности) за границей населенного пункта

1. Зона производственных предприятий выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных предприятий, объектов сельскохозяйственного производства, коммунальных предприятий, размещения объектов делового назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры за границей населенного пункта.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 45.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 45.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению..
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 45.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 46. Р1 - зона озелененных территорий общего пользования (городские леса)

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования в соответствии с требованиями федерального законодательства. Зона также включает в себя все насаждения, выполняющие функции защиты территорий от оползневых явлений, от предприятий, имеющих негативное влияние на окружающую среду и для защиты почв от деградации.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 46.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые к данной территориальной:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

Площадь земельных участков для выравнивания красной линии улицы и до закрепления земельного участка к основному участку считать равной в сложившихся границах пользования, целевое назначение - то же, что и целевое назначение основного участка.

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению.
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 46.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 47. Р2 - зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)

1. Зона рекреационного назначения включает в себя земельные участки, занятые скверами, парками и т. д., используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 47.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 47.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 47.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 47.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 48. Т - зона транспортной инфраструктуры

1. Зона включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов железнодорожного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также участки предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящими регламентами.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 48.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые к данной территориальной:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 48.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 48.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 48.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 49. С1 – зона специального назначения

1. Зона специального назначения выделяется с целью размещения зданий и сооружений обеспечивающих очистку канализационных стоков, очистных сооружений, насосных станций, водозаборов, а также соблюдения санитарно-эпидемиологических условий функционирования данных объектов.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в Таблице 49.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.

3.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 49.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 49.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 50. С2 - зона кладбищ

1. Зона кладбищ выделяется с целью обеспечения условий для размещения, проектирования, строительства, реконструкции, реставрации (в том числе воссозданию) и эксплуатации кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения независимо от их вида, организационно-правовых форм и форм собственности, а также соблюдения санитарно-эпидемиологических условий функционирования данных объектов.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 50.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 50.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 50.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 50.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 51. С3 - зона складирования и захоронения отходов

1. Зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов по обращению с отходами и сопутствующей инфраструктуры.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 51.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 51.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 51.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 52. СХ1 - зона сельскохозяйственного использования

1. Зона сельскохозяйственного использования выделяется с целью расположения в границах населенного пункта земельных участков, занятых сенокосами, многолетними насаждениями (садами, виноградниками, овощными полями, поймами рек и т.д.).
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 52.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 52.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 52.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 52.4(приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 53. СХ2 - зона садоводческих или огороднических некоммерческих объединений граждан

1. Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества, для строительства сооружений как сезонного, так и круглогодичного использования. Земельный участок, предоставленный садоводческому (огородническому) объединению, состоит из земель общего пользования и садовых (огородных) участков.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 53.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые к данной территориальной:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 53.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые к данной территориальной зоне, приведены в таблице 53.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 53.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 54. И - иные зоны

1. Иные зоны выделены с целью обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 54.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, приведены в таблице 54.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 54.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению.
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 55. ОП - зона общего пользования

1. Зона включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также участки предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящими регламентами.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 55.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 55.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны,, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 55.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 55.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 56. А - зона акваторий

1. Зона акваторий выделена для размещения водных объектов, береговых полос, берегозащитных сооружений.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 56.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны
	2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению.
	3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежит установлению, кроме приведенных в таблице 56.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 57. РО - зона режимных объектов

1. Зона предназначена для размещения учреждений, объектов, в отношении которых устанавливается особый режим использования.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 57.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:
	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, 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, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в статье 32 Правил землепользования и застройки.
	3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 57.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).
	4. Максимальные проценты застройки в границах земельного участка, определяемые как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежат установлению.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

# Раздел IV. Территории, для которых градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

# Глава 10. Использование территорий, для которых градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Статья 58. Территории, для которых Правилами землепользования и застройки градостроительные регламенты не распространяются

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2. В границах территорий общего пользования;

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

4. Предоставленные для добычи полезных ископаемых.

## Статья 59. Территории, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки градостроительные регламенты не устанавливаются

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

2. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов
из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до
01 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 01 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Первый заместитель главы

администрации города Невинномысска В.Э. Соколюк