Министерство строительства Хабаровского края

**КГУП « Хабаровскгражданпроект »**

 **«Правила землепользования и застройки**

муниципального образования

«Корфовское городское поселение»

2011001.0000.0000 – ГЗ

 (вторая редакция)

 **2016г.**

УТВЕРЖДЕНО

решением Совета депутатов

Корфовского городского поселения

Хабаровского муниципального района

Хабаровского края

от 10.04.2014 № 7/49

**Правила**

 **землепользования и застройки Корфовского городского поселения**

**Хабаровского муниципального района Хабаровского края**

***(в ред. решений Совета депутатов от 18.02.2016 № 30/156, от 28.04.2016 № 32/170, от 20.10.2016 № 38/198,***

***от 22.12.2016 № 40/208, от 19.01.2017 № 42/215, от 08.06.2017 № 47/245, от 24.05.2018 № 37/303)***

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Введение** |  | 5 |
| **Часть I** | **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 5 |
| **Глава 1.1** | **Общие положения** | 5 |
| Статья 1. | Сфера применения настоящих Правил | 5 |
| Статья 2. | Назначение и содержание настоящих Правил | 5 |
| Статья 3. | Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения идокументации по планировке территории | 6 |
| **Глава 1.2.** | **Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки** | 6 |
| Статья 4. | Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки | 6 |
| **Глава 1.3.** | **Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**  | 9 |
| Статья 5. | Подготовка документации по планировке территории | 9 |
| **Глава 1.4.** | **Публичные слушания** | 9 |
| Статья 6 | Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | 9 |
| **Глава 1.5.** | **Внесение изменений в Правила землепользования и застройки** | 9 |
| Статья 7. | Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 9 |
| Статья 8 | Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | 10 |
| Статья 9 | Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. | 10 |
| **Глава 1.6** | **О регулировании иных вопросов землепользования и застройки** | 10 |
| Статья 10 | Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 11 |
| Статья 11 | Ответственность за нарушение настоящих Правил | 11 |
| **Часть II** | **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КОРФОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** |  |
| **Глава 2.1** | **Карта градостроительного зонирования Корфовского городского поселения**  | 13 |
| Статья 12 | Карта градостроительного зонирования Корфовского городского поселения |  |
| **Глава 2.2.** | **Карта границ зон с особыми условиями использования территорий Корфовского городского поселения**  | 15 |
| Статья 13. | Карта границ зон с особыми условиями использования территорий Корфовского городского Поселения | 14 |
| **Часть III** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | 14 |
| **Глава 3.1.** | **Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон** | 15 |
| Статья 14. | Общие положения о территориальных зонах Корфовского городского поселения | 15 |
| Статья 15*.* | Порядок применения градостроительных регламентов | 16 |
| Статья 16. Таблица №1 | Перечень видов основного функционального использования территориальных зон городского поселения | 16 |
| Статья 17. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам Корфовского городского поселения | 20 |
| Таблица №2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам Корфовского городского поселения | 20 |
| Статья 18 | Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Корфовского городского поселения | 30 |
| Таблица №3 | Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Корфовского городского поселения  | 30 |
| **Глава 3.3.** | **Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Корфовского городского поселения** **по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям** | 33 |
| Статья 19 | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования | 34 |
| Статья 20. | Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов | 35 |
| Статья 21. | Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов | 37 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Корфовское городское поселение» (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основе Генерального плана Корфовского городского поселения.

**Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Глава 1.1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории Корфовского городского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края (далее — городское поселение), с находящимися в его составе населенными пунктами: рабочий поселок Корфовский (административный центр), село Сосновка, поселок Хехцир, поселок Чирки, поселок 24 км, поселок 18 км.

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

**Статья 2. Назначение и содержание настоящих Правил**

1. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана городского поселения;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

4) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие правила состоят из вводной, I, II, III частей.

Часть I. Порядок применения Правила землепользования и застройки и порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Часть II. Карта градостроительного зонирования городского поселения.

Часть III. Градостроительные регламенты.

**Статья 3. Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского поселения и документации по планировке территории**

1. Настоящие Правила разработаны на основе Генерального плана городского поселения с учётом границ кадастровых участков в той мере, в которой кадастровые границы не противоречат положениям Генерального плана. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории и планировочной структуры.

В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения вносятся в настоящие Правила в установленном порядке

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана, настоящих Правил и не должна им противоречить.

Глава 1.2. **ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения настоящих Правил, являются: глава городского поселения, Совет депутатов городского поселения, администрация городского поселения.

2. Совет депутатов городского поселения:

– утверждает Правила землепользования и застройки городского поселения, изменения (дополнения) к ним;

– принимает решения о резервировании;

– осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом городского поселения и нормативными правовыми актами городского поселения.

3. Администрация городского поселения:

- принимает решение по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах своих полномочий;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов городского поселения о резервировании земель для государственных нужд и утверждении проектов границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет оформление, учет, выдачу правоустанавливающих документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования.

4. Глава городского поселения по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

– принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

– утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

– принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского поселения и по проектам внесения в них изменений;

– принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки городского поселения и проектов внесения в них изменений в Совет депутатов городского поселения или об их отклонении;

– по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

– принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

– принимает решения о подготовке документации по планировке территории;

– утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории городского поселения;

– принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории городского поселения необходимых муниципальных нужд;

– принимает решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

– осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами городского поселения.

5. Уполномоченным органом администрации городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки в части подготовки и исполнения настоящих Правил (в пределах своей компетенции) является Комиссия по землепользованию и застройки городского поселения.

Комиссия по землепользованию и застройки городского поселения по вопросам подготовки и исполнения Правил:

– осуществляет подготовку для главы городского поселения, Совета депутатов городского поселения, ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

– осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации, генеральному плану городского поселения, планировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации);

– выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений главе городского поселения для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

– предоставляет по запросам Совета депутатов городского поселения заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний,

– осуществляет подготовку проектов решений Совета депутатов городского поселения по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

– по поручению администрации городского поселения осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства;

– выполняет поручение администрации городского поселения о подготовке документации по планировке территории;

– осуществляет, в части своей компетенции, проверку проектной документации по планировке территории на соответствие требованиям документам территориального планирования Российской Федерации, генерального плана, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

– по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории главе городского поселения на утверждение или отклоняет ее для доработки;

– осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц, в соответствии с решениями Комиссии и документацией по планировке территории, градостроительных планов земельных участков;

– осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

– предоставляет по запросам Комиссии заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;

– осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесения в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

– предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории, в пределах своей компетенции;

– согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам;

- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории городского поселения;

– выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами городского поселения.

6. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном действующими законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих договоров.

7. Иные органы администрации городского поселения участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 1.4 настоящих Правил.

Глава 1.3 **ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 5. Подготовка документации по планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами городского поселения.

Глава 1.4**.** **ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.**

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в городском поселении.

Глава 1.5 **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в настоящие правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

**Статья 8. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 16, 17 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

**Статья 9. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительствафизическими и юридическими лицами.**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента и в соответствии со статьями 36, 37, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий), выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

3. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренных статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выбор вида разрешённого использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания) для расположения которого требуется земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

**Глава 1.6. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

– существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

– существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальным и (или) максимальным) размерам, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

– существующие параметры объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

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 11. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает в соответствии с законодательством Российской Федерации и Хабаровского края.

**Часть II. карта градостроительного зонирования ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Глава 2.1. **карта градостроительного зонирования ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 12**. **Карта градостроительного зонирования городского поселения** (приложение 1)

Примечание: заинтересованные лица могут ознакомиться с картой градостроительного зониро­вания в более крупном масштабе в администрации городского поселения.

Карта градостроительного зонирования городского поселения в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Жилые зоны** |
| **Ж – 1** | Зона усадебной застройки |
| **Ж – 2** | Зона коттеджной застройки  |
| **Ж – 3** | Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами |
| **Ж - 4** | Зона дошкольных и общеобразовательных учреждений |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОД** | Зона общественно-деловой застройки  |
| **ОБ** | Зона общественных объектов на отдельных участках |
| **ОК** | Зона коммерческой застройки |
|  |  |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| **П-1И** | Зона добычи полезных ископаемых |
| **П-1** | Зона предприятий II класса вредности |
| **П-2** | Зона предприятий V- I V класса вредности |
| **ПК**  | Зона размещения предприятий и объектов коммунального хозяйства |
|  | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАНСТРУКТУР** |
| **ИТ-1** | Зона железнодорожного транспорта |
| **ИТ-2** | Зона автомобильного транспорта |
| **ИТ-3** | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **СХ-1** | Зона фермерских хозяйств |
| **СХ-2** | Зона садоводства и дачно-огородного хозяйства |
| **СХ-3** | Зона выгонов |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ**  |
| **Р–1** | Зона парков, скверов, бульваров |
| **Р–2** | Зона рекреационно-спортивная  |
| **Р–3** | Зона природно-ландшафтных территорий |
| **Р–4** |  Зона защитных территорий малых рек |
| **Р–5** |  Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ** |
| **ООПТ-1** | Памятник природы «Хабаровский дендрологический парк» |
| **ООПТ-2** | Памятник природы «Сопка двух братьев» |
|  |  |
|  | **Зоны специального назначения** |
| **С–1** | Зона размещения очистных сооружений |
| **С–2** | Зона кладбищ |
| **С–3** | Санитарно-защитные зоны объектов и предприятий |
| **С–3вр** | Опасная зона при производстве взрывных работ |
| **С–4** | Зона специальных (защитных) зеденых насаждений |
|  |  |
| **Б** | **ЗОНА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ**  |
|  | **ПРОЧИЕ ЗОНЫ** |
| **Пр-1** | Зона резерва жилой застройки |
| **Пр-2** | Зона резерва производственной застройки |
| **Пр-3** | Зона резервная сельскохозяйственная |
| **Пр-4** | Зона резервная специальная |
| **Пр-5** | Зона запрещения нового жилого строительства |
| **Пр-6** | Зона запрещения строительства |

Объектов культурного наследия на территории городского поселения не значится, соответственно границы территорий объектов культурного наследия на карте градостроительного зонирования не отображены.

На карте градостроительного зонирования отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

Глава 2.2. **КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 13***.* **Карта границ зон с особыми условиями использования территорий городского поселения** (приложение 2)

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий городского поселения представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены следующие зоны, установленные в соответствии с федеральным законодательством

- санитарно-защитные зоны

- водоохранные зоны

- зоны охраны источников питьевого водоснабжения

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

- придорожные полосы автомобильных дорог

- сервитуты

2. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки городского поселения

**ЧАСТЬ III.** **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Глава 3.1**. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

### Статья 14. Общие положения о территориальных зонах городского поселения

###

 1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в пределах границ населенных пунктов р.п. Корфовский, с. Сосновка, п. Хехцир, п. 24-й км, п. 18-й км, п. Чирки, и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства,установленных действующим законодательством. В соответствии с генеральным планом проведено зонирование территорий, которые планируется включить в земли населенных пунктов. Действие градостроительных регламентов на данную территорию не распространяется до утверждения новых границ населенных пунктов.

2. На картах градостроительного зонирования территории городского поселения:

- выделены территориальные зоны в соответствии со статьей 26 настоящих Правил;

- обозначены зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, зоны охраны источников питьевого водоснабжения иные зоны ограничения застройки, установленные всоответствии с федеральным законодательством.

##  Статья 15. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом городского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

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

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. 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 Хабаровского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

10. Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

**Статья 16.** **Перечень видов основного функционального использования территориальных зон городского поселения**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах границ Корфовского городского поселения установлены следующие виды территориальных зон:

 Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **вид** |  **код** | **состав** | **назначение** |
| **Жилые** | **Ж–1** | Зона усадебной застройки | Для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участкам и ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства не требующих организации санитарно-защитных зон. |
| **Ж–2** | Зона коттеджной застройки | Для застройки отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками и блокированной секционной застройки блокированными жилыми домами с блок-квартирами на одну семью до 3-х этажей с придомовыми участками |
| **Ж–3** | Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами | Для застройкимногоквартирными жилыми домами до 4этажей. |
| **Ж–4** | Зона дошкольных и общеобразовательных учреждений | Для учреждений дошкольного и общего образования. |
| **Общественно-****деловые** | **ОД** | Зона общественно-деловой застройки | Для центральных функций застройки, административных зданий, объектов административного, делового назначения, культуры, торговли, общественного питания, социального назначения, культовых зданий. |
| **ОБ** | Зона общественных объектов на отдельных участках | Для общественных объектов, имеющих значительные земельные участки (больницы, учреждения среднего профессионального образования, культурно -досугового центра, спортивного комплекса).  |
| **ОК** | Зона коммерческой застройки | Для коммерческой застройки с широким спектром функций обслуживания и сервиса, ориентированных на удовлетворение периодических потребностей местного и транзитного населения. |
| **Производственные** | **П-1И** | Зона добычи полезных ископаемых | Для добычи полезных ископаемых |
| **П-1** | Зона предприятий II класса вредности | Для размещения предприятий II класса вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной 500 метров. |
| **П-2** | Зона предприятий V- I V класса вредности | Для размещения предприятий IV-V класса вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной от 100 до 50 метров |
| **ПК** | Зона размещения предприятий и объектов коммунального хозяйства | Для размещения объектов коммунального хозяйства |
| **Инженерной и транспортной инфраструктур** | **ИТ-1** | Зона железнодорожного транспорта | Для территорий и объектов железнодорожного транспорта |
| **ИТ-2** | Зона автомобильных дорог и улиц | Зона представляет непрерывную систему улиц и дорог для транспортного и пешеходного движения, выделена в красных линиях, с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований |
| **ИТ-3** | Зона объектов инженерной инфраструктуры | Для функционирования электрических подстанций |
| **Сельскохозяй****ственного использования** | **СХ-1** | Зона фермерских хозяйств | Для ведения подсобного и фермерского хозяйства |
| **СХ-2** | Зона садоводства и дачно-огородного хозяйства | Для территорий садоводств, дачных и огородных участков. |
| **СХ-3** | Зона выгонов | Для пастбищ |
| **Природно-****рекреационные** | **Р–1** | Зона парков, скверов, бульваров | Для территорий парков, скверов, бульваров, в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения |
| **Р–2** | Зона рекреационно-спортивная | Для размещения спортивных плоскостных сооружений и застройки физкультурно-оздоровительных функций |
| **Р–3** | Зона природно-ландшафтных территорий | Для сохранения и использования существующего природного ландшафта |
| **Р–4** | Зона защитных территорий малых рек | Для охраны прибрежных пространств рек и ручьев. Изъята из хозяйственного использования. |
| **Р\_5** | Зона рекреационно-ландшафтных территорий | Для размещения объектов туризма, спорта и отдыха регионального значения.  |
| **Особо охраняемых природных территорий** | **ООПТ-1** | Памятник природы Хабаровский дендрологический парк» | ООПТ краевого значения |
| **ООПТ-2** | Памятник природы «Сопка двух братьев» | ООПТ местного значения |
| **Специального** **назначения** | **С–1** | Зона размещения очистных сооружений | Для территории очистных сооружений |
| **С–2** | Зона кладбищ | Для использования существующих и размещения новых мест погребения |
| **С–3** | Санитарно-защитные зоны объектов и предприятий | Для организации санитарно-защитных зон объектов и предприятий |
| **С–3вр** | Опасная зона при производстве взрывных работ | Для организации санитарно-защитной зоны каменного карьера с учетом опасной зоны при производстве взрывных работ |
| **С–4** | Зона специальных (защитных) зеленых насаждений | Для организации специальных зеленых насаждений санитарно-защитных зон объектов и предприятий |
| **Зона обеспечения обороны****и безопасности. Прочие** | **Б** | Зона обеспечения обороны и безопасности | Для размещения военных объектов |
| **Пр-1** | Зона резерва жилой застройки | Для нового жилищного строительства |
| **Пр-2** | Зона резерва производственной застройки | Для перспективной промышленной и коммунальной застройки, логистических центров, а также для установления их санитарно-защитных зон. |
| **Пр-3** | Зона резервная сельскохозяйственная | Для перспективного сельскохозяйственного использования. |
| **Пр-4** | Зона резервная специальная | Для размещения новых очистных сооружений и организации их санитарно-защитных зон |
| **Зона обеспече-****ния обороны** **и безопасности** | **Пр-5** | Зона запрещения нового жилого строительства | Для выведения жилых территорий из зон санитарной вредности предприятий и объектов, путем запрещения нового жилого и иного строительства, в соответствии с нормативными документами. |
| **Прочие** | **Пр-6** | Зона запрещения строительства | Для исключения из хозяйственной деятельности территорий, которые попадают в зону санитарной вредности каменного карьера и опасную зону при производстве взрывных работ. |

Окончание таблицы 1

**Статья 17.** **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам Корфовского городского поселения**

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| **1** | **Постоянное проживание** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. 1 | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну или две семьи (индивидуальные бани, теплицы, хозяйственные постройки,отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи на 2 машиноместа) |  |  | **У** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 1. 2 | Блокированные жилые дома с придомовыми участками и без них |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 1. 3 | Многоквартирные жилые дома до 4этажей |  |  |  |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** | **У** |  |  |  |  |  |
| 1.4 | Многоквартирные жилые домавыше 4этажей |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |
|   **2** | **Жилая застройка иных видов** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. 1 | Гостиницы | **Р** |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **В** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| 2. 2 | Общежития |  |  |  |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **У** |  |  |  |  |  |
|  2. 4 | Жилые дома для обслуживающего персонала |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  2. 5 | Дачные дома (отдельно стоящие одноквартирные с количеством этажей не более трех) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |
|  **3** | **Учреждения образования** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  3. 1 | Детские дошкольные учреждения |  |  | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  3. 2 | Общеобразовательные школы |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
|  3. 4 | Средние специальные и профессионально-технические учебные заведения |  | **Р** |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4** | **Учреждения здравоохранения:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. 1 | Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. 2 | Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники, специализированные поликлиники, диагностические центры без стационара, диспансеры, фельдшерско-акушерские пункты, стоматологические кабинеты, травмпункты | **Р** | **Р** | **У** |  |  | **У** |  | **В** | **В** |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 4. 3 | Станция (подстанция) скорой медицинской помощи |  | **В** | **Р** |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| 4. 4 | Аптеки, аптечные пункты  | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **В** | У | У |  |  |  |  |
| 4. 5 | Пункты оказания первой медицинской помощи | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  | **В** | **У** | **У** |  |  |  |  |
|  **5** | **Учреждения социальной защиты:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. 1 | Центры социального обслуживания населения | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  5. 2 | Специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых |  |  |  | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6** | **Спортивные и оздоровительные сооружения:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.1 | Спортивно-зрелищные сооружения закрытого типа |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| 6.3 | Бассейны |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 6. 4 | Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий: спортивные и тренажерные залы, бассейны закрытого типа |  |  |  |  |  | **Р** | **У** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **В** |  |  |  |  | **Р** |  |
| 6.5 | Стадионы с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения,спортивно-оздоровительные комплексы  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 6.6 | спортивные площадки. | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  | **В** | **В** | **У** |  |  |  |  |  |
| 6.7 | Дома отдыха, базы отдыха предприятий и организаций, туристские базы, мотели, кемпинги |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  **7** | **Учреждения науки, культуры и искусства:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7. 1 | Учреждения клубного типа, ДК, многофункциональные развлекательные комплексы | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| 7. 2 | Помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности | **Р** | **В** | **Р** |  |  | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **У** |  |  |  |  |  |
| 7. 3 | Учреждения клубного типа: цирки-шапито, летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, лектории, аттракционы, видеосалоны  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| 7. 5 | Научные организации, учреждения, проектные организации, офисы, информационные центры | **Р** | **У** | **Р** | **У** | **У** | **У** | **В** | **Р** | **Р** |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **В** | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| **8** | **Культовые сооружения** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  | **У** |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
|  **9** | **Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9. 1 | Торговые комплексы (без ограничения площади) | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| 9. 2 | Торговые павильоны,торговые киоски, магазины (общей площадью не более 500 кв.м). | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **В** | **В** | **В** |  | **В** |  | **Р** | **Р** |  | **У** | **У** |  |  | **Р** |  | **У** | **Р** |  |  | **В** | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| 9. 3 | Торгово-складские оптовые базы продовольственных продуктов  |  |  | **Р** |  |  |  |  | **В** | **В** |  | **В** |  |  | **В** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 9. 4 | Торгово-складские оптовые базы (непродовольственные) |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **В** | **В** |  |  | **В** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 9. 5 | Рынки | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  | **В** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9. 6 | Предприятия общественного питания  | **Р** | **В** | **Р** | **У** | **У** | **У** | **В** | **В** | **В** | **В** | **В** |  |  | **Р** | **Р** |  | **У** | **У** |  |  | **Р** |  |  | **У** |  |  | **В** | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| 9. 7 | Комбинаты бытового обслуживания |  |  | **Р** |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **В** |  |  |  |  | **Р** |  |
| 9. 8 | Бани |  | **В** | **Р** | **В** | **В** | **Р** |  | **В** | **В** | **Р** |  |  |  | **В** | **В** |  |  | **В** |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  | **В** |  |  |  |  | **Р** |  |
| 9. 9 | Объекты обслуживания: мастерские и салоны бытовых услуг, ателье, косметические салоны, парикмахерские и др. | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **В** | **В** | **В** | **В** |  |  |  | **Р** |  |  | **В** |  |  | **В** |  |  | **Р** |  |  |  | **У** |  |  |  | **Р** |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Виды разрешенного использования** |  | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |  |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| **10** | **Учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.1 | Отделения банков, отделения связи | **Р** |  | **Р** | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 10.2 | Почтамт | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.3 | Административные здания, участковые пункты милиции, офисы, конторы различных организаций | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** | **В** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| 10.4 | Общественные и коммерческие организации связанные с обслуживанием населения, суды, юридические консультации, нотариальные конторы и т.п.  | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| **11** | **Учреждения жилищно-коммунального хозяйства** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.1 | Пожарные части,пожарные депо |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **Р** | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **В** |  | **У** |  |  |  |  |
| 11.2 | Гидранты, резервуары, пожарные водоемы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |
| 11.3 | Фабрики-прачечные, фабрики-химчистки |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **В** |  |  |  |  | **У** |  |
| 11.4 | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| 11.5 | Ветлечебницы без содержания животных |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  11.6 | Элементы благоустройства, малые архитектурные формы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** | **Р** | **У** | **В** | **В** |  | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  | **Р** | **В** |  | **В** | **В** | **У** | **Р** |  | **В** | **В** | **В** |
|  11.7 | Общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** |  |  | **В** | **В** |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **У** | **Р** | **В** |  |  | **В** | **У** | **В** |  | **В** | **В** | **В** |
| **12** | **Коммунально-производственные зоны, коммерческо-производственные зоны** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов вредности: |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 12.2 | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности: |  |  | **У** |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 12.3 | Предприятия и мастерские по оказанию услуг населению не требующие организации санитарно-защитных зон |  |  | **Р** | **У** | **У** | **У** |  | **У** | **У** | **Р** |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **Р** |  |
| **13** | **Объекты транспорта**\* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.1 | Объекты железнодорожного транспорта |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| 13.2 | Транспортно-логистические комплексы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 13.3 | Автотранспортные и авторемонтные предприятия |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 13.4 | Гаражи индивидуальных легковых автомобилей, подземные,полуподземные, многоэтажные,встроенные или встроенно-пристроенные, боксового типа,боксового типа для инвалидов,Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей |  |  | **Р** |  |  | **В** |  |  | **Р** | **Р** | **В** |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  | **У** |  |  | **В** | **У** |  |  |  | **Р** |  |
| 13.5 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей |  |  | **У** |  |  |  |  | **В** | **Р** | **У** | **В** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  | **У** | **В** |  | **В** |  | **У** |  |  | **У** |  |
| 13.6 | Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **В** | **В** |  | **В** | **В** |  | **У** | **У** |  |  | **Р** | **В** | **В** | **Р** |  |  | **В** | **У** | У |  |  | **Р** |  |
| 13.7 | Предприятия автосервиса и АЗС для легкового автотранспорта |  |  | **Р** |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **У** | **В** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.8 | Гаражи грузовых автомобилей  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 13.9 | Предприятия автосервиса и АЗС для грузового автотранспорта |  |  | **У** |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **В** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **У** |  |
| **14** | **Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации\*:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |
| Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| 14.1 | Объекты водоснабжения водозаборы, резервуары для хранения воды |  |  | **У** | **В** | **В** |  |  | **В** | **В** | **Р** | **В** |  |  | **В** | **В** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  | **В** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |
| 14.2 | насосные станции водоснабжения,канализационные насосные станции, | **У** | **У** | **У** | **У** | **У** | **У** | **У** | **В** | **В** | **Р** | **У** | **У** |  | **У** | **У** |  | **У** | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** |  | **У** |  | **У** | **В** | **У** | **У** |  | **У** | **У** |  |
| 14.3 | Объекты газообеспечения:газораспределительные пункты (ГРП),  |  |  | **У** | **У** |  |  |  | **В** | **В** | **Р** |  | **У** |  | **В** |  |  |  |  | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 14.4 | Электрические подстанции |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **В** |  | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |
| 14.5 | Трансформаторные подстанции | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |
| 14.6 | Объекты телефонизации и предприятия связи: автоматические телефонные станции антенны, башни сотовой радиорелейной и спутниковой связи | **У** | **У** | **Р** | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  | **Р**  | **У** |  | **В** | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** | **У** |
| **15** | **Сельскохозяйственное использование** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.1 | Пашни, сенокосы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** |  |  |  |
| 15.2 | Пастбища |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |
|  |
| Продолжение таблицы 2 |
| № п/п | **Виды разрешенного использования** | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| 15.3 | Теплично-парниковые хозяйства |  |  | **Р** | **В** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |
| 15.4 | Подсобные, фермерские хозяйства |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |
| 15.5 | Питомники |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |
| 15.6 | Сельскохозяйственные здания и сооружения,сельскохозяйственные объекты |  |  | **В** |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |
| 15.7 | Постройки для содержания домашних животных |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.8 | Сады, огороды |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |
| **16** | **Рекреационное использование** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.1 | Парки, скверы, сады, бульвары,  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.2 | Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, базы проката спортивно-рекреационного инвентаря | **В** | **В** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **У** |  | **Р** | **Р** | **У** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.3 | Зеленые насаждения производственных территорий ,некапитальные строения для отдыха |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 16.4 | Зоны зеленых насаждений внутри микрорайоннного пользования, детские площадки, площадки для отдыха, некапитальные вспомогательные строения |  | **В** | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.5 | Специальные санитарно-защитные зеленые насаждения  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **В** |  | **У** |  | **У** | **Р** | **Р** |

Окончание таблицы 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|   | **Виды разрешенного использования** |  | **Кодовое обозначение территориальной зоны** |  |
| **ОД** | **ОБ** | **ОК** | **Ж -1** | **Ж -2** | **Ж -3** | **Ж - 4** | **П -1** | **П -2** | **ПК** | **ИТ-1** | **ИТ-2** | **ИТ-3** | **СХ -1** | **СХ -2** | **СХ -3** | **Р - 1** | **Р - 2** | **Р - 3** | **Р - 4** | **Р - 5** | **С -1** | **С -2** | **С -3** | **С -3вр** | **С -4** | **Б** | **ПР -1** | **ПР -2** | **ПР -3** | **ПР -4** | **ПР -5** | **ПР -6** |
| **17** | **Иные виды использования** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.1 | Режимные объекты: военные объекты, иные объекты |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |
| 17.2 | Крематории, кладбищаколумбарии |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.3 | Очистные сооружения |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **В** |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |

Условные обозначения к таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| **Р** | - основной вид разрешенного использования |
| **У** | - условно разрешенный вид использования |
| **В** | - вспомогательный вид разрешенного использования |
|  | - основной, вспомогательный и условно разрешённый виды использования не устанавливаются |

## Глава 3.2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Статья 18. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

* существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;
* существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальным и (или) максимальным) размерам, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;
* существующие параметры объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

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 19**. **Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского поселения**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зоны** | **Земельный участок** | **Минимальные отступы от границ земельного участка** | **Предель****ное количес****тво этажей****(ярусов)** | **Максимальный процент застройки** | **Макси****мальная высота огражде****ния.** |
| Минимальная площадь,га | Максимальная площадь,га | Минимальный размер,м | По уличному фронту,м | По боковым сторонам участка,м |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **11** |
| **Ж–1** | Индивидуальныежилые дома | **0,06** | **0,40** | **10** | **6** | **3** | **2** | **60** | **1,5** |
| Хозяйственные постройки | **6** | **3** | **1** |
| Постройки для содержания скота и птицы | **15** | **4** | **1** |
| **Ж–2** | Индивидуальныежилые дома | **0,06** | **0.15** | **15** | **6** | **3** | **3** | **70** | **1,5** |
| Блокированные жилые дома | **6** | **3** | **2** |
| Хозяйственные постройки | **6** | **3** | **1** |
| **Ж–3** | Многоквартирные жилые дома малой и средней этажности | **0,20** | **0.6** | **25** | **6** | **3** | **5** | **80** | **1.7** |
| **Ж–4** | Школы, ДДУ | **0,5** | **2.0** |  | **10** | **10** | **5** |  | **1.7** |
| **ОД** | Общественная застройка на свободных территориях | **0.15** | **2.0** |  |  | **3** | **5** | **80** | **1.7** |
| Общественная застройка в условиях сложившейся застройки | **0,15** | **1.0** | **3** |  | **3** | **5** | **80** | **1.7** |

Продолжение таблицы 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зоны** | **Земельный участок** | **Минимальные отступы от границ земельного участка** | **Предель****ное количес****тво этажей****(ярусов)** | **Максимальный процент застройки** | **Макси****мальная высота огражде****ния.** |
| **Минималь****ная площадь,****га** | **Макси****мальная площадь,****га** | **Минималь****ный размер,****м** | **По уличному фронту,****м** | **По боковым сторонам участка,****м** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **11** |
| **ОБ** | **0.04** | **2.0** | **5** | **5** | **3** | **5** | **80** | **1.7** |
| **ОК** | **0,04** | **0.5** | **3** | **2** | **3** | **5** | **80** | **1,7** |
| **П-1, П-2, П-К** | **0.04** | **0,5** |  |  |  | **5** | **75** | **1.7** |
| **ИТ-1, ИТ-2, ИТ-3** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **СХ** | Фермерскиехозяйства | **0.1** | **0.5** |  |  |  |  |  |  |
| Дачные участки | **0,06** | **0,2** | **15** | **3** | **3** | **2** | **50** | **1,7** |
| **Р- 1** | **0,01** | **2.0** |  |  |  | **1** |  | **1.7** |
| **Р- 2** |  |  |  |  |  |  | **10** | **1.7** |
| **Р- 3** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Р- 4** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Р- 5** |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **С–1** |  |  |  |  |  |  |  | **1.7** |
| **С– 2** |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **С– 3** |  |  |  |  |  |  |  | 1 |

Продолжение таблицы 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зоны** | **Земельный участок** | **Минимальные отступы от границ земельного участка** | **Предель****ное количес****тво этажей****(ярусов)** | **Максимальный процент застройки** | **Макси****мальная высота огражде****ния.** |
| **Минималь****ная площадь,****га** | **Макси****мальная площадь,****га** | **Минималь****ный размер,****м** | **По уличному фронту,****м** | **По боковым сторонам участка,****м** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 11 |
| **С– 3вр** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **С– 4**  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Б** |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **ПР-1** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-2** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-3** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-4** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-5** | **0,04** | **0,5** |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **ПР-6** |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |

Окончание таблицы 3

Условные обозначения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение |  | Наименование |
|  |  | Отсутствует необходимость ограничения данного параметра |

Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не предусматривается, в связи с отсутствием планирования осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Глава 3.3. **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ.**

 **Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 51 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными статьей применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 24 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

– Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;

– Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;

– Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

– ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 г. № 1790;

– Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.1991 г.;

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

– СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

– СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

– санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;

– водоохранных зон, определенных Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.,

а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

5. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей «Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам» настоящих Правил.

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

– виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

7. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

-склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

### Статья 21. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов

###

1. Водоохранных зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,

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

2.1. В границах водоохранных зон запрещается:

– использование сточных вод для удобрения почв;

 – размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– 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.

2.2. В границах водоохранных зон допускается:

– проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

3. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

до десяти километров – в размере пятидесяти метров,

от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,

от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

5. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

6. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

 – использование сточных вод для удобрения почв;

 – размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– 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;

 – распашка земель;

 – размещение отвала размываемых грунтов;

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

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

### Статья 22. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

###

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

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

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов:

– первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

– второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. В границах зон I пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

– спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

4. В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

– расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

– рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

– сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3) В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

– рубки ухода и санитарные рубки леса;

– использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

– все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

6. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

– все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

7. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.