Министерство строительства Хабаровского края

**КГУП « Хабаровскгражданпроект »**

**«Правила землепользования и застройки**

муниципального образования

«Корфовское городское поселение»

2011001.0000.0000 – ГЗ

(вторая редакция)

**2016г.**

Министерство строительства Хабаровского края

**КГУП « Хабаровскгражданпроект »**

**«Правила землепользования и застройки**

муниципального образования

«Корфовское городское поселение»

**2011001.0000.0000 – ГЗ**

Главный архитектор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Железников В.

Главный архитектор

отдела Генпланов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дыминский С.А

**2016 год**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Введение** | ……………………...…………………………………………………………………………………………. | 5  *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. | Основные понятия, используемые в настоящих Правилах …………………………………………. | 5 |
| Статья 2. | Сфера применения настоящих Правил………………………………………………………………… | 11 |
| Статья 3. | Назначение и содержание настоящих Правил…………………………………………………………  . ...............................  ………………………………………………… | 11 |
| Статья 4. | Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения  идокументации по планировке территории…………………………………………………………… | 11 |
| Статья 5. | Объекты и субъекты градостроительных отношений. Застройщик. Заказчик. | 12 |
| **Глава 1.2.** | Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки…………………………………………………………………………………………………. | 13 |
| Статья 6. | Полномочия органов и должностных лиц в **области землепользования и застройки**…………… | 13 |
| Статья 7. | Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке | 16 |
| **Глава 1.3.** | **Градостроительное регламентирование**……………………………………………………………. | 17 |
| Статья 8. | Градостроительный регламент…………………………………………………………………………. | 17 |
| Статья 9. | Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон и проектируемым красным линиям | 18 |
| **Глава 1.4.** | **Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления** | 18 |
| Статья 10. | Общие положения о планировке территории ……………………………............................................ | 18 |
| Статья 11. | Подготовка документации по планировке территории……………………………............................. | 20 |
| **Глава 1.5.** | **Публичные слушания**…………………………………………………………………………………. | 22 |
| Статья 12. | Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки……………………………….. | 22 |
| **Глава 1.6.** | **Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**………………………………… | 26 |
| Статья 13. | Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки………………………………. | 26 |
| **Глава 1.7.** | **Порядок (процедуры) регулирования землепользования и застройки на территории**  **Корфовского городского поселения**…………………………………………………………………… | 29 |
| Статья 14. | Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности………………. | 29 |
| Статья 15. | Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального  строительства ………………………………………………………………………………………………. | 30 |
| Статья 16. | Подготовка земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях его предоставления для строительства. ........................................................... | 31 |
| Статья 17. | Резервирование земель для муниципальных нужд …………………………….................................... | 32 |
| Статья 18. | Основные принципы организации застройки на территории Корфовского городскогопоселения | 33 |
| Статья 19. | Этапы процесса строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства на территории Корфовского городского поселения……………………………………. | 34 |
| Статья 20. | Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и государственная экспертиза их результатов  ……………………… | 34 |
| Статья 21. | Подготовка проектной документации объекта капитального строительства и ее государственная экспертиза………………………………………………………………………………………………….. | 35 |
| Статья 22. | Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства………………………………………………………………………………. | 35 |
| Статья 23. | Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию…………...... | 35 |
| Статья 24. | Строительство объекта капитального строительства и государственный строительныйнадзор….. | 36 |
| Статья 25. | Государственный технический учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него……………………………................................................... | 36 |
| **Часть II** | КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Корфовского городского поселение…………………………………………………………………………………………….. | 37 |
| **Глава 2.1.** | **Карта градостроительного зонирования Корфовского городского поселения**….……………….. | 37 |
| Статья 26. | Карта градостроительного зонирования Корфовского городского поселения………………………… | 37 |
| **Глава 2.2.** | **Карта границ зон с особыми условиями использования территорий Корфовского городского поселения** …………………………………………………………………………………………………….  **…………………………………………………………………….** | 38 |
| Статья 27. | Карта границ зон с особыми условиями использования территорий Корфовского городского  Поселения…………………………………………………………………………………………………….. | 39 |
| **Часть III** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**…………..……………………………………………….. | 39 |
| **Глава 3.1.** | **Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования**  **земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон**…………………………………………………………………………………….. | 39 |
| Статья 28. | Общие положения о территориальных зонах Корфовского городского поселения……………………. | 39 |
| Статья 29*.* | Порядок применения градостроительных регламентов…………………………………………………... | 40 |
| Статья 30*.* | Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства… | 40 |
| Статья 30.1 | Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. | 41 |
| Статья 31. | Перечень видов основного функционального использования территориальных зон городского поселения……………………………………………………………………………………………………. | 41 |
| Таблица №1 | Перечень видов основного функционального использования территориальных зон городского поселения…………………………………………………………………………………………………… | 42 |
| Статья 32. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам Корфовского городского поселения…………………………………………… | 46 |
| Таблица №2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам Корфовского городского поселения ………………………………………….. | 46 |
| **Глава 3.2.** | **О регулировании иных вопросов землепользования и застройки**………………………………….. | 56 |
| Статья 32.1 | Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту…………………………………………………………………………… | 56 |
| Статья 32.2 | Ответственность за нарушение настоящих Правил……………………………………………………….. | 57 |
| Статья 33 | Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Корфовского городского поселения………………………………………………………….. | 57 |
| Таблица №3 | Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Корфовского городского поселения …………………………………………………………. | 58 |
| **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**………………………………. | 61 |
| Статья 34. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования………………………………………………... | 61 |
| Статья 35. | Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов……….. | 63 |
| Статья 36. | Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов….. | 64 |

**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, Земельным 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. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

**акт приемки** – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

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

**виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**владелец земельного участка** — физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок - правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения;

**временные строения и сооружения** – одноэтажное некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках (как правило на срок аренды не более трех лет) и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды вне зависимости от строительных конструкций, материалов, габаритов и присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, без права регистрации собственности на объект недвижимости;  
 **вспомогательные виды разрешенного использования** **земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при этом, такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и осуществляются только совместно с ними;

**градорегулирование –** регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

**градостроительная документация поселения** – генеральный план поселения, настоящие Правила, проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**градостроительное задание** – документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также, обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки.

градостроительное зонирование – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемый настоящими Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**зоны санитарной охраны** – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемыми Санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

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

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

**карта градостроительного зонирования** – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

**Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при главе Администрации, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

**красные линии** (далее также основные красные линии) – линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты)

**линейные объекты** **–** линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

**межевание** — комплекс градостроительных и землеустроительных работ по уста­новлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на ме­стности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).  
 **особо охраняемые природные территории (ООПТ)** – участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.  
 **обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);  
 **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

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

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

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы Администрации, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

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

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

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

**санитарно-защитная зона** - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающий уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

**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) ;

**технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**условно разрешенные виды использования –** виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**элемент планировочной структуры –** квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов

**Статья 2. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории поселения, с находящимися в его составе населенными пунктами: рабочий поселок Корфовский (административный центр), село Сосновка, поселок Хехцир, поселок Чирки, поселок 24км, поселок 18км.

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

**Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил**

1. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана 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](#_toc328) в Правила землепользования и застройки](#_toc327).

Часть II. Карта градостроительного зонирования Корфовского городского поселения.

Часть III. Градостроительные регламенты.

**Статья 4. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Корфовского городского поселения и документации по планировке территории.**

1. Настоящие Правила разработаны на основе Генерального плана Корфовского 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.

**Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений. Застройщик. Заказчик.**

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в границах, установленных Законом, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

3. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Застройщик имеет право:

* осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих ему земельных участках;
* утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
* в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления.

5. Застройщик обязан:

* соблюдать требования градостроительных регламентов;
* использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

* исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления.

6. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

7. Заказчик:

- выполняет инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекает на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляет задание на подготовку проектной документации;

- утверждает проектную документацию;

- направляет проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализует иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления.

8. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Глава 1.2. **ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 6.** 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 Корфовского городского поселения, Совет депутатов Корфовского городского поселения, администрация Корфовского городского поселения. (в ред. решения Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198)

2. Утратила силу; (в ред. решения Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198)

3. Совет депутатов Корфовского городского поселения:

– утверждает Правила землепользования и застройки Корфовского 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.

4. Администрация Корфовского 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 Корфовского 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.

(в ред. решения Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198)

5. Глава администрации 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 в случаях, перечисленных в части 2 статьи 10 Главы 1.4 настоящих Правил;

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; (в ред. решения Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198)

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.

6. Уполномоченным органом администрации городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки в части подготовки и исполнения настоящих Правил (в пределах своей компетенции) является отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения.

Отдел архитектуры и градостроительства администрации городского поселения по вопросам подготовки и исполнения Правил:

– осуществляет подготовку для главы городского поселения, Совета депутатов городского поселения, Комиссии 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 администрации 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 города 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.

7. 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.

8. 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 1.5. настоящих Правил.

**Статья 7. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке.**

1. К полномочиям Комиссии – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка проекта решения главы администрации поселения о внесении изменений в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы администрации городского поселения.

2. Состав комиссии и положение о ней утверждаются постановлением главы администрации городского поселения.

Глава1.3**. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ**

**Статья 8. Градостроительный регламент**

1. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

4. 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.

5. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

6. 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.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей [39](#ст39) Градостроительного Кодекса.

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

9.Применительно к каждой территориальной зоне установлены указанные в части 3 настоящих Правил предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, отображенных на карте границ зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 9. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон и проектируемым красным линиям**

1. Земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют утвержденным проектируемым красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы проектируемой красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается Администрацией поселения соответствии с действующим законодательством.

4. Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

Глава 1.4. **ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ**

**МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

## Статья 10. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания как отдельных документов;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

1) границы планировочных элементов территории (планировочных районов, кварталов);

2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

4) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

5) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

6) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

7) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, значения Хабаровского края и местного значения;

8) границ зон с особыми условиями использования территории;

9) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов и должностных лиц местного самоуправления в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;

границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

- и другие.

4. Проектами планировки территории, проектами межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон и проектами охранных зон устанавливаются линии градостроительного регулирования.

На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1) красные линии;

2) линии регулирования застройки;

3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная документация по планировке территории.

5. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке территории.

## Статья 11. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов и должностных лиц местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией поселения;
* заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является администрация поселения.

1. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией поселения. Документация по планировке территории утверждается главой администрации городского поселения.
2. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Корфовского городского поселения в сети Интернет.

1. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
2. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.
3. Администрация поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация поселения направляет документацию по планировке главе поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
4. Администрация поселения направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.
5. Глава поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию поселения на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.
6. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 5 настоящей статьи.
7. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 11 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Глава 1.5**.** **ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 12. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. Проекты документов и вопросы, выносимые на публичные слушания:

1) проект генерального плана, проект внесения изменений в утвержденный генеральный план;

2) проекты планировки территорий городского поселения, для размещения объектов капитального строительства местного значения городского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов, проекты межевания территорий;

3) проект правил землепользования и застройки городского поселения, проект внесения изменений в правила землепользования и застройки;

4) предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения главы городского поселения.

3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение должно содержать:

- рассматриваемый вопрос (о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута);

- инициатор проведения публичных слушаний;

- орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний;

- срок проведения публичных слушаний;

- дата, место и время проведения очного обсуждения с общественностью;

- порядок принятия предложений и замечаний по объекту публичных слушаний;

- иные вопросы, связанные с организацией проведением публичных слушаний.

Решение главы администрации городского поселения о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основного вида использования в районе зонирования. При этом максимальная доля территории квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, допускаемая для участков объектов условно разрешенных видов, должна составлять 10% для рекреационных зон (Р) и 20% для прочих зон.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно (в свободной форме) представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. Комиссия обеспечивает своевременное предоставление общественности полной и достоверной информации, в форме, понятной для неспециалиста.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Очное обсуждение проводится в следующей последовательности:

- регистрация участников обсуждения;

- повестка дня;

- основной доклад и содоклады;

- вопросы и ответы на них;

- заключения экспертиз (при наличии);

- поступившие в администрацию письменные замечания и предложения по объекту публичных слушаний;

- выступления присутствующих участников обсуждения;

- подведение итогов обсуждения.

11. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- дата, номер и наименование решения о назначении публичных слушаний;

- объект публичных слушаний;

- инициатор проведения публичных слушаний;

- срок проведения публичных слушаний;

- орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний;

- сведения об опубликовании объекта публичных слушаний;

- сведения о работе выставок и экспозиций ( в случае организации)

- дата, место и время проведения очного обсуждения с общественностью;

- председатель и секретарь публичных слушаний;

- сведения о поступивших в письменном виде предложениях и замечаниях по объекту публичных слушаний, а так же заключениях экспертиз ( при наличии);

- количество лиц, присутствующих на очном обсуждении;

- список выступающих и краткое содержание их выступлений;

- заданные в процессе обсуждения вопросы и ответы на них;

Протокол подписывается председателем и секретарем публичных слушаний в срок не более 5 рабочих дней с момента окончания проведения очного обсуждения.

В течении 5 дней после проведения очного обсуждения Уполномоченный орган принимает от участников обсуждения письменные аргументированные предложения и обоснованные замечания относительно объекта слушаний.

К протоколу публичных слушаний прилагается список всех зарегистрированных участников очного обсуждения с общественностью, все поступившие в письменной форме замечания и предложения, относительно объекта публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов.

12. На основании протокола публичных слушаний, а также приложенных к нему материалов Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- наименование объекта публичных слушаний;

- инициатор проведения публичных слушаний;

- дата, номер и наименование решения о назначении публичных слушаний, а так же дата и место его опубликования;

- дата и способ оповещения общественности о проведении публичных слушаний, в том числе о проведения очного обсуждения с общественностью;

- орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;

- сведения об опубликовании объекта публичных слушаний;

- дата, место и время проведения очного обсуждения, количество лиц, присутствующих на очном обсуждении;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

- количество участников публичных слушаний, подавших, (высказавших) предложения и замечания по объекту публичных слушаний;

- сведения в обобщенном виде о поступивших предложениях и замечаниях по объекту публичных слушаний;

- день, время, место составления заключения;

- анализ поступивших замечаний и предложений на предмет соответствия законодательству Российской Федерации, Хабаровского края, муниципальным правовым актам;

- мотивированные выводы по учету (либо отклонению) поступивших предложений и замечаний по объекту публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

14. Результаты публичных слушаний носят для органов местного самоуправления рекомендательный характер, но подлежат обязательному рассмотрению и учету при принятии соответствующего градостроительного решения.

15. В течение 5 дней после утверждения вынесенного на публичные слушания градостроительного документа, либо после принятия решения по вынесенному на публичные слушания градостроительному вопросу, Комиссия направляет участникам публичных слушаний, которые вносили предложения и замечания, мотивированное обоснование по всем предложениям (замечаниям), которые не были включены в текст проекта градостроительного документа либо не были учтены при решении соответствующего градостроительного вопроса.

Глава 1.6. **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 13. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

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

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

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

2) органы исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Хабаровского края;

3) органы местного самоуправления Хабаровского района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, находящихся на территории поселения;

4) органы местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в администрацию поселения для подготовки заключения о соответствии требованиям законодательства в области градостроительной деятельности требованиям технических регламентов, Генеральному плану Корфовского городского поселения, схемам территориального планирования Хабаровского района, схемам территориального планирования Хабаровского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения, полученного от администрации поселения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения.

6. Глава поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки глава поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в администрацию поселения.

7. Глава поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в средствах массовой информации и размещение указанного сообщения на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

8. Глава поселения при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию. Одновременно с принятием главой поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

9. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе городского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями, принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Советдепутатов поселения для утверждения, или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов поселения представляются:

1) проект решения Совета депутатов поселения о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений главным специалистом администрации по архитектуре и градостроительству;

3) заключение комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Совет депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

После утверждения Советом депутатов поселения изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации поселения не позднее чем через 10 дней после их утверждения и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Хабаровского края, схемам территориального планирования Хабаровского района утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

16. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в части II, III настоящих Правил;

2) при внесении изменений в части I настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Хабаровского края и Уставом городского поселения при внесении непринципиальных изменений.

Глава 1.7. **ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ КОРФОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.**

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». (введен решением Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198).

2. Земельные участки, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей. (в ред. решения Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198).

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и постановлением Главы поселения.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с постановлением главы поселения, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

**Статья 15. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального**

**строительства.**

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, проектами планировке территории, проектами межевания территории.

2. Торги могут проводиться по инициативе администрации поселения либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

3) организация и проведение торгов;

4) подведение и оформление результатов торгов;

5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом который является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет администрация поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией поселения.

7. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

**Статья 16. Подготовка земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в**

**целях его предоставления для строительства**

1. На территории муниципального образования физическим и юридическим лицам для строительства предоставляются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, не изъятые их оборота, не ограниченные в обороте в соответствии с требования законодательства, сформированные в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства как самостоятельные объекты гражданских и земельно-имущественных отношений, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. Земельный участок считается сформированным в соответствии с требованиями действующего градостроительного и земельного законодательства в случае, если в отношении него осуществлены:

1) действия по градостроительной подготовке;

2) землеустроительные работы по установлению и закреплению на местности границ земельного участка (территориальное землеустройство);

3) государственный кадастровый учет земельного участка.

3. Градостроительная подготовка земельного участка включает в себя подготовку и утверждения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, документации по планировке территории в следующем составе:

1) проект планировки территории, подготовленный в виде отдельного документа;

2) проект межевания территории, подготовленный в виде отдельного документа;

3) градостроительный план земельного участка, подготовленный в виде отдельного документа;

4) проект планировки территории, включающий в себя проекты межевания территории;

5) проект планировки территории, включающий в себя проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) проекты межевания территории, включающий в себя градостроительные планы земельных участков.

4. Юридическим подтверждением факта завершения процедуры градостроительной подготовки земельного участка является наличие утвержденного градостроительного плана земельного участка.

5. В виде отдельного документа градостроительный план земельного участка может быть утвержден только в отношении сформированного ранее земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в целях осуществления строительства объекта капитального строительства либо реконструкции, капитального ремонта находящегося на таком земельном участке объекта капитального строительства. Во всех остальных случаях градостроительный план земельного участка не может быть подготовлен без подготовки утверждения проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории.

6. В целях ускорения процедуры формирования земельного участка в состав проектов межевания территорий муниципального образования, содержащих градостроительные планы земельного участка, в качестве обязательной графической части включаются проекты границ земельных участков в пределах соответствующего элемента планировочной структуры. Соответствующие проекты границ земельных участков, предназначенных для застройки, считаются утвержденными со дня утверждения проекта межевания территории, содержащего градостроительные планы земельных участков, администрацией городского поселения.

7. При формировании земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства, уполномоченный орган местного самоуправления поселения заключает договор о проведении землеустроительных работ с соответствующей организацией с приложением проекта границ земельного участка, утвержденного в составе документации по планировке территории. Землеустроительные работы по межеванию земельного участка выполняются в соответствии с земельным законодательством, их результаты утверждаются в установленном порядке.

8. На основании документов о межевании земельного участка органы местного самоуправления поселения обеспечивают его постановку на государственный кадастровой учат в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 №; 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

9. Юридическим подтверждением завершения процедуры формирования земельных участков для строительства в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства является наличие утвержденного градостроительного плана земельного участка и его кадастровой карты .

**Статья 17. Резервирование земель для муниципальных нужд.**

1. Земли на территории поселения, границы которых определены в генеральном плане поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для муниципальных нужд.

2. Решение о резервирование земель для муниципальных нужд принимается в форме распоряжения главы администрации

поселения (далее - распоряжение).

3. Основаниями для принятия распоряжения о резервировании земель для муниципальных нужд являются генеральный план поселения, настоящие Правила, проекты планировки территории и проекты межевания территории.

4. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность физических и юридических лиц не допускается.

5. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках, подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

**Статья 18. Основные принципы организации застройки на территории Корфовского городского поселения.**

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур поселения, принятых в генеральном плане поселения, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик поселения.

2. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Хабаровского края, схемой территориального планирования Хабаровского района, генеральным планом Корфовского городского поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии, линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Строительство объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

**Статья 19. Этапы процесса строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального**

**строительства на территории Корфовского городского поселения**

Процесс строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства на территории поселения включает в себя следующие стадии:

1) выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства и государственная экспертиза ее результатов;

2) подготовка проектной документации объекта капитального строительства и ее государственная экспертиза в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

3) выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства;

4) строительство объекта капитального строительства;

5) выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

6) государственный технический учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него.

**Статья 20. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции**

**объектов капитального строительства и государственная экспертиза их результатов**

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

2. Инженерные изыскания и экспертиза их результатов осуществляется в соответствии с статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

**Статья 21. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства и ее государственная**

**экспертиза.**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации и ее государственная экспертиза осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

**Статья 22. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального**

**строительства.**

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

**Статья 23. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию заявление на имя главы городского поселения о выдаче разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство объекта капитального строительства выдается в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в администрацию на имя главы городского поселения.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со ст. 55 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 24. Строительство объекта капитального строительства и государственный строительный надзор.**

1. Строительство объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, иного действующего законодательства, нормами и правилами.

2. Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

**Статья 25. Государственный кадастровый учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него***. (в ред. решения Совета депутатов от 20.10.2016 № 38/198)*

Государственный кадастровый учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Часть II. карта градостроительного зонирования**

**КОРФОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

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

**Статья 26***.* **Карта градостроительного зонирования Корфовского городского поселения**  (см. 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.

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

**Статья 27***.* **Карта границ зон с особыми условиями использования территорий Корфовского городского поселения** ( см. 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 28. Общие положения о территориальных зонах Корфовского 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 29. 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 Корфовского 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 30. 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 31,32 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 30.1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительствафизическими и юридическими лицами.**

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

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

3. 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.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с действующим законодательством и учётом требований настоящих Правил.

**Статья 31.**  **Перечень видов основного функционального использования территориальных зон Корфовского 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. |

Продолжение таблицы 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 транспорт-**  **ной 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 |

Продолжение таблицы 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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) зеденых насаждений | Для организации специальных зеленых насаждений санитарно-защитных зон объектов и предприятий |
| **Зона обеспече-**  **ния обороны**  **и безопасности** | **Б** | Зона обеспечения обороны и безопасности | Для размещения военных объектов |
| **Прочие** | **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 |
| **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. |
| **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 32.** **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**по территориальным зонам Корфовского городского поселения**

Таблица2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 дома  выше 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** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. 3 | Учреждения дополнительного образования различного профиля | **Р** | **Р** | **У** |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 3. 4 | Средние специальные и профессионально-технические учебные заведения |  | **Р** |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Продолжение 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** |
| **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** |  |  |  | **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** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Продолжение 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** |
| **6** | **Спортивные и оздоровитель -ные сооружения:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.1 | Спортивно-зрелищные сооружения закрытого типа |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 6.2 | Сооружения и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы, тренажерные залы, детские и юношеские спортивные школы | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 6.3 | Бассейны |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 6.34 | Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий: спортивные и тренажерные залы, бассейны закрытого типа |  |  |  |  |  |  |  | **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** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Продолжение 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** |
| **7** | **Учреждения науки, культуры и искусства:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7. 1 | Учреждения клубного типа, ДК, многофункциональные развлекательные комплексы | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **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** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7. 4 | Библиотеки, читальные залы, музеи, архивы. | **Р** | **Р** | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** | **В** | **В** |  | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  | **В** | **У** |  |  |  |  |  |
| 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** |  |  |  |  |  |  |

Продолжение 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** |
| **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** |  |  | **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** |  |

Продолжение 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** |
| **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 |  | **В** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **В** |  | **В** | **В** | **Р** |  | **У** | **Р** | **В** | В | **Р** |  |  | **Р** |  |  | **В** | **У** | **У** |  |  | **Р** | **У** |
| 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** |  |
| 11.5 | Бюро похоронного обслуживания |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| 11.6 | Ветлечебницы без содержания животных |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.7 | 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** |
| 11.8 | 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** |

Продолжение 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** |
| **12** | **Коммунально-производственные зоны, коммерческо-производственные зоны** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов вредности: |  |  |  |  |  |  |  | **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** |  |

Продолжение 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** |
| **13** | **Объекты транспорта**\* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.1 | Объекты железнодорожного транспорта |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| 13.2 | Транспортно-логистические комплексы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |
| . 13.3 | Автотранспортные и авторемонтные предприятия |  |  |  |  |  |  |  | **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** |  |

Продолжение 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** |
| **14** | **Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации\*:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.1 | Объекты электро-теплоснабжения: котельные, бойлерные |  |  | **Р** |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** | **В** | **В** |  | **В** | **В** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  | **В** | **У** | **У** |  |  |  |  |
|  | Объекты водоснабжения водозаборы, резервуары для хранения воды |  |  | **У** | **В** | **В** |  |  | **В** | **В** | **Р** | **В** |  |  | **В** | **В** |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  | **В** | **Р** | **Р** |  |  |  |
|  | 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** |  |
|  | Объекты газообеспечения:  газораспределительные пункты (ГРП), |  |  | **У** | **У** |  |  |  | **В** | **В** | **Р** |  | **У** |  | **В** |  |  |  |  | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |  |  |  |
| 14.2 | Электрические подстанции |  |  |  |  |  |  |  | **В** | **В** |  | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |
| 14.3 | 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** |  |
| 14.4 | 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** |

Продолжение 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** |
| **15** | **Сельскохозяйственное использование** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.1 | Пашни, сенокосы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **В** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** |  |  |  |
| 15.2 | Пастбища |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **В** |  |  |  |
| 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** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  | **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 внутримикрорайоннного 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, кладбища  колумбарии |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **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 32.1. 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 32.2. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Хабаровского края.

**Статья 33**. **Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на**

**территории Корфовского городского поселения**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 3. Условные обозначения к таблице 3 см. на стр. 61.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зоны** | | **Земельный участок** | | | **Минимальные отступы от границ земельного участка** | | **Предель**  **ное количес**  **тво этажей**  **(ярусов)** | **Макси**  **мальный коэффициент застройки.** | **Макси**  **мальный коэффициент плотности**  **застройки** | **Минималь**  **ный коэффициент озелене**  **ния.** | **Макси**  **мальная высота огражде**  **ния.** |
| Минималь  ная площадь,  га | Макси  мальная площадь,  га | Минималь  ная протяжён  ность по уличному фронту,  м | По уличному фронту,  м | По боковым сторонам участка,  м |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Ж–1** | Индивидуальные  жилые дома | **0,06** | **0,40** | **20** | **6** | **3** | **2** | **0,3** | **0,4** | **0,2** | **1,5** |
| Хозяйственные постройки | **6** | **3** | **1** |
| Постройки для содержания скота и птицы | **15** | **4** | **1** |
| **Ж–2** | Индивидуальные  жилые дома | **0,06** | **0.15** | **15** | **6** | **3** | **3** | **0,2** | **0,6** | **0,2** | **1,5** |
| Блокированные жилые дома | **6** | **3** | **2** |
| Хозяйственные постройки | **6** | **3** | **1** |
| **Ж–3** | Многоквартир  ные жилые дома малой и средней этажности | **0,20** | **0.6** | **25** | **6** | **3** | **5** | **0,4** | **0,8** | **0,2** | **1.7** |
| **Ж–4** | Школы, ДДУ | **0,5** | **2.0** |  | **10** | **10** | **5** |  |  | **0,45** | **1.7** |
| **ОД** | Общественная застройка на свободных территориях | **0.15** | **2.0** |  |  | **3** | **5** | **0.7** | **2.4** | **0,15** | **1.7** |
| Общественная застройка в условиях сложившейся застройки | **0,15** | **1.0** | **3** |  | **3** | **5** | **0.8** | **3.0** | **0,10** | **1.7** |

Продолжение таблицы 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зоны** | | **Земельный участок** | | | **Минимальные отступы от границ земельного участка** | | **Предель**  **ное количес**  **тво этажей**  **(ярусов)** | **Макси**  **мальный коэффициент застройки.** | **Макси**  **мальный коэффициент плотности**  **застройки** | **Минималь**  **ный коэффициент озелене**  **ния.** | **Макси**  **мальная высота огражде**  **ния.** |
| Минималь  ная площадь,  га | Макси  мальная площадь,  га | Минималь  ная протяжён  ность по уличному фронту,м | По уличному фронту,  м | По боковым сторонам участка,  м |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **ОБ** | | **0.04** | **2.0** | **5** | **5** | **3** | **5** | **0,8** | **3.0** | **0,10** | **1.7** |
| **ОК** | | **0,04** | **0.5** | **3** | **2** | **3** | **5** | **0,8** | **2,4** | **0,10** | **1,7** |
| **П-1, П-2, П-К** | | **0.04** | **0,5** |  |  |  | **5** | **0,75** |  | **0,10** | **1.7** |
| **ИТ-1, ИТ-2, ИТ-3** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **СХ** | Фермерские  хозяйства | **0.1** | **0.5** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Дачные участки | **0,06** | **0,2** | **15** | **3** | **3** | **2** | **0,2** | **0,2** | **0,5** | **1,7** |
| **Р- 1** | | **0,01** | **2.0** |  |  |  | **1** |  |  | **0,75** | **1.7** |
| **Р- 2** | |  |  |  |  |  |  | **0,55** | **0,85** | **0,45** | **1.7** |
| **Р- 3** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Р- 4** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Р- 5** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **С–1** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1.7** |
| **С– 2** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **С– 3** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1 |

Окончание таблицы 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зоны** | **Земельный участок** | | | **Минимальные отступы от границ земельного участка** | | **Предель**  **ное количес**  **тво этажей**  **(ярусов)** | **Макси**  **мальный коэффициент застройки.** | **Макси**  **мальный коэффициент плотности**  **застройки** | **Минималь**  **ный коэффициент озелене**  **ния.** | **Макси**  **мальная высота огражде**  **ния.** |
| Минималь  ная площадь,  га | Макси  мальная площадь,  га | Минималь  ная протяжён  ность по уличному фронту,  м | По уличному фронту,  м | По боковым сторонам участка,  м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **С– 3вр** |  |  |  |  |  |  |  |  | **0,7** |  |
| **С– 4** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Б** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1,7** |
| **ПР-1** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-2** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-3** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-4** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ПР-5** | **0,04** | **0,5** |  |  |  |  |  |  | **0.4** | **1,7** |
| **ПР-6** |  |  |  |  |  |  |  |  | **0.4** | **1,7** |

Условные обозначения:

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

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 34. 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 25.06.86 г. № 1790;

– Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91 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 35. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.

### 

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

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

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

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 36. 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.