

**БАЛАХТОНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**КОЗУЛЬСКОГО РАЙОНА**

**КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

16.02. 2023 с. Балахтон № 21-136р

О внесении изменения в Положение о Правилах землепользования и застройки муниципального образования Балахтонский сельсовет Козульского района Красноярского края

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», руководствуясь Уставом Балахтонского сельсовета, Балахтонский сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

**1.** Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Балахтонский сельсовет Козульского района Красноярского края, утверждённые Решением сельского Совета депутатов от 23.04.2013 № 24-160р (в редакции Решения от 20.12.2018 № 29-146р):

В части II «Градостроительные регламенты» в таблице 1:

- строку 2.5, графы 3 «Основные виды разрешённого использования земельных участков» дополнить словами: «Историко-культурная деятельность (3.9)».

- строку 2.5, графы 4 «Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков» дополнить словами: «Историко-культурная деятельность (3.9)».

**2.** Контроль за исполнением данного решения возложить на главу Балахтонского сельсовета В.А. Мецгера.

**3.** Настоящее Решение подлежит размещению на официальном сайте Балахтонского сельсовета <http://balahton.ru/>.

**4.** Настоящее Решение вступает в силу в день, следующий за днём его официального опубликования в местном периодическом издании «Балахтонские вести».

Председатель

Балахтонского сельского Совета Е.А. Гардт

Глава

Балахтонского сельсовета В.А. Мецгер

**Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

ТАБЛИЦА 1

**Виды разрешенного использования (далее – вид РИ) для территориальных зон**

| №  п. | Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны) | Основные виды разрешенного использования земельных участков (Код.Вид разрешенного использования земельного участка – далее ВРИЗУ) | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков (Код.ВРИЗУ) | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (Код.ВРИЗУ) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **2** | **Зоны делового, общественного и коммерческого назначения** | | | |
| 2.5 | Зона специализированной общественной застройки (О5) | Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Коммунальное обслуживание (3.1)  Социальное обслуживание (3.2)  Бытовое обслуживание (3.3)  Здравоохранение (3.4)  Образование и просвещение (3.5)  Культурное развитие (3.6)  Религиозное использование (3.7)  Общественное управление (3.8)  Обеспечение научной деятельности (3.9)  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)  Предпринимательство (4.0)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Историко-культурная деятельность (3.9) | Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)  Приюты для животных (3.10.2)  Склады (6.9)  Историко-культурная деятельность (3.9) | Спорт (5.1) |

**Актуальная редакция**

(в редакции Решений от 26.03.2019 № 31-159р;

от 30.05.2019 № 33--170р;

от 19.12.2019 № 37-197р;

от 09.04.2020 № 39-207р;

от 24.12.2020 № 05-28р;

от 25.05.2021 № 07-41р;

от 05.08.2021 № 08-56р;

от 20.09. 2022 № 17-118р;

от 16.02.2023 № 21-136р

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВНАИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Балахтонского сельсовета  
Козульского района Красноярского края**

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территорий Балахтонского сельсовета - документ градостроительного зонирования, утверждаемый Советом депутатов Козульского района, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края.

### Часть I.  ПОРЯДОК применения ПРАВИЛ

### землепользования и застройки Балахтонского сельсовета

### Козульского района Красноярского края

### и внесения в них изменений

**1. Цели разработки Правил**

1.1. Правила разрабатываются в целях:

1.1.1. Создания условий для комплексного развития территории Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

1.1.2. Создания условий для планировки территории Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края;

1.2.3. Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

**2. Предмет регулирования Правил землепользования и застройки Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края**

2.1. Правила землепользования и застройки Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края.

2.2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D7633EA54BA37B14022075A00D9263D0A69189A2E3821D3CBC9E1B1C5418245638964C1F53C0X6f3H) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D7633EA54BA37B14022075A00D9263D0A69189AAEA801D3CBC9E1B1C54X1f8H) Российской Федерации, Федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

2.3. Правила подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края (далее - Генеральный план Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края), требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2.4. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти участки, в части разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии, что объекты капитального строительства созданы до вступления в силу настоящих Правил.

**3. Регулирование землепользования и застройки Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края администрацией Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края**

3.1. К полномочиям администрации в области землепользования и застройки относится:

3.1.1. Принятие решения о подготовке проекта Правил, принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям, утверждение Правил, утверждение внесения изменений в Правила.

3.1.2. Обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил (проекта изменений Правил), размещения указанного сообщения на официальном сайте администрации Балахтонского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.1.3. Образование комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселения (далее – Комиссия), определение ее состава и порядка работы.

3.1.4. Осуществление проверки проекта Правил (проекта изменений Правил), представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, Схеме территориального планирования Козульского района Красноярского края, Схеме территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

3.1.5. Направление проекта Правил или проекта изменений Правил по результатам проверки в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, Генеральному плану Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, Схеме территориального планирования Козульского района Красноярского края, Схеме территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации, в Комиссию на доработку.

Принятие решения о создании согласительной комиссии (в случае поступления от администрации муниципального образования заключения, содержащего положения о несогласии с проектом Правил с обоснованием принятого решения).

Принятие решения о направлении согласованного (несогласованного в определенной части) проекта Правил в Комиссию для доработки или рассмотрения проекта Правил на публичных слушаниях.

3.1.6. С учетом результатов публичных слушаний по проекту Правил (проекту изменений Правил), принятие решения об утверждении Правил (изменений Правил), или об отклонении проекта Правил (проекта изменений Правил) или о направлении его на доработку.

3.1.7. Обеспечение опубликования решения об утверждении Правил (изменений Правил) или решения об отклонении проекта Правил (проекта изменений Правил) и о направлении его на доработку на официальном сайте администрации Балахтонского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.1.8. Принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения.

3.1.9. Принятие решения 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.

3.1.10. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](consultantplus://offline/ref=B63F8973583DDF5D078BB660860ADDAFFD8F6383C7A418BFDC231C5D4302DBA2CF7381FEB0B8N7i4F) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1.11. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), об утверждении документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний.

3.1.12. Обеспечение опубликования решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о доработке ее на официальном сайте администрации Балахтонского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.1.13. Реализация иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Красноярского края.

3.2. К полномочиям администрации Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края в области землепользования и застройки относятся:

3.2.1. Опубликование информации о принятии решения о подготовке проекта Правил (проекта о внесении изменений в Правила) в средствах массовой информации с указанием в публикации сведений о размещении решения на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2.2. Опубликование информации о принятии решения о подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории в средствах массовой информации с указанием в публикации сведений о размещении решения на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2.3. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Правил (проекту о внесении изменений в Правила) в порядке, определяемом Уставом Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, в соответствии со [статьей 28](consultantplus://offline/ref=3B897C6CFF7707B043FEA25CAC43739D93530DFB87416D5FB283FA3DAF42CB038565330B300ADABEZ4a5I), [частями 13](consultantplus://offline/ref=3B897C6CFF7707B043FEA25CAC43739D93530DFB87416D5FB283FA3DAF42CB038565330B300ADBBAZ4a2I) и [14](consultantplus://offline/ref=3B897C6CFF7707B043FEA25CAC43739D93530DFB87416D5FB283FA3DAF42CB038565330B300ADBBAZ4a1I) статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.4. Организация и проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории (проекту планировки территории, проекту межевания территории) в порядке, определяемом Уставом Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.5. Проверка проекта документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) на соответствие требованиям программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

3.2.6. Осуществление иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Красноярского края, Уставом Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края.

**4. Изменение видов разрешенного использования**

**земельных участков и объектов капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**физическими и юридическими лицами**

4.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами для территориальных зон при условии соблюдения технических регламентов.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории.

4.2. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

4.3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случаях если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительный регламент не устанавливается, изменение вида его разрешенного использования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.5. Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

4.6. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений, входящих в состав Красноярского края (далее - Комиссия).

4.7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=B3ABF2069304A68F820B138D7388E2E6E8D4686560C82C08334D77FE21022F981C43F803E5472BA812r7I) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

4.9. Размещение на земельном участке объектов капитального строительства, их реконструкция с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров.

4.10. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4.11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**5. Подготовка документации по планировке территории**

**Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края**

5.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения комплексного развития территории Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утверждённой в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, Красноярским краем или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определённым в соответствии с настоящим кодексом Российской Федерации или Красноярским краем.

5.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**6. Проведение публичных слушаний по вопросам**

**землепользования и застройки на территории Балахтонского сельсовета**

**Козульского района Красноярского края**

6.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края (далее - публичные слушания) организуются и проводятся в целях:

6.1.2. Соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

6.1.3. Информирования населения Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края о градостроительной деятельности в Балахтонском сельсовете Козульского района Красноярского края.

6.2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляется в порядке, определяемом Уставом муниципального образования Балахтонского сельсовета, нормативным правовым актом Совета депутатов Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.3. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

6.3.1. Проект Правил и проект о внесении изменений в Правила.

6.3.2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории.

6.3.3. Вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования.

6.3.4. Вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.4. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края после получения письма Комиссии о необходимости проведения публичных слушаний в соответствии с Порядком.

6.5. Внесение предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, подаются в письменной форме или в форме электронного документа в адрес организатора публичных слушаний.

6.6. Срок проведения публичных слушаний по проектам Правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утверждённых документов, с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может превышать один месяц.

**7. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

7.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в том же порядке, что и подготовка и утверждение Правил в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.2. Перечень оснований для рассмотрения министерством вопроса о внесении изменений в Правила установлен частью 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.2.1. Основанием внесения изменений в Правила является обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования Балахтонский сельсовет.

7.2.2. Лицами, полномочными направить предложения о внесении изменений в Правила, являются органы местного самоуправления Балахтонского сельсовета в случае обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования Балахтонский сельсовет.

7.2.3. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования Балахтонский сельсовет, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

7.3. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений в течение 25 (двадцати пяти) дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение в министерство.

7.4. Глава администрации Балахтонского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение 25 (двадцати пяти) дней со дня поступления заключения комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**8. Положение о регулировании иных вопросов**

**землепользования и застройки**

8.1. Полномочия по землепользованию в части распоряжения земельными участками, которые расположены в границах Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края, осуществляются департаментом имущества и земельных отношений Красноярского края и государственная собственность на которые не разграничена, за исключением:

8.1.1. Предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, в порядке, установленном [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=685C910C2A2DC1FEB6FB7F8BC06E51E97FEC5CBCA3C5880AE7F2C57CB62EABD9EE7236CF77uCA4I) Земельного кодекса Российской Федерации.

8.1.2. Использования земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном [главой 6](consultantplus://offline/ref=685C910C2A2DC1FEB6FB7F8BC06E51E97FEC5CBCA3C5880AE7F2C57CB62EABD9EE7236C67FC7u9AAI) Земельного кодекса Российской Федерации.

8.1.3. Формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

8.1.4. Предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства.

8.2. Полномочия, указанные в пункте 1 настоящей статьи, реализуются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

# Часть II. Градостроительные регламенты

### 9. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон,

### выделенных на карте градостроительного зонирования,

### Балахтонского сельсовета Козульского района Красноярского края

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

**Жилые зоны:**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства (Ж1);

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2).

**Зоны делового, общественного и коммерческого назначения:**

Зона объектов здравоохранения (О1);

Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (О2);

Зона объектов культуры (О3);

Зона объектов торговли (О4);

Зона специализированной общественной застройки (О5).

**Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

Производственная зона (П);

Зона инженерной инфраструктуры (И1);

Зона объектов коммунального обслуживания (И2);

Зона объектов автомобильного транспорта (Т1).

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1);

Зона сельскохозяйственного использования (Сх3).

**Зоны рекреационного назначения:**

Зона лесов (Л);

Зона общего пользования водными объектами (В);

Зона территории общего пользования (ТОбщ).

**Зоны особо охраняемых территорий:**

Зона охраны природных территорий (Опт).

**Зоны специального назначения:**

Зона ритуальной деятельности (Сп1).

**Зоны иного назначения:**

Зона запаса (З).

**10. Структура градостроительных регламентов в составе Правил**

10.1. Общие положения о градостроительных регламентах.

Градостроительные регламенты территориальной зоны в отношении земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

[предельные](consultantplus://offline/ref=4D76D41DED31E8992F362F3A332A6293053D15D6609CFEC534D40B7AF7DAF024BA6D3A59C430578676rAC) (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с федеральным [законодательством](consultantplus://offline/ref=4D76D41DED31E8992F362F3A332A6293053C16D36899FEC534D40B7AF7DAF024BA6D3A59C430538476rCC).

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применяются в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление комплексного развития территории*.*

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Виды разрешенного использования для территориальных зон.

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

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- 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.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с пунктом 4 Правил.

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.

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.

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

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

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

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

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

ТАБЛИЦА 1

**Виды разрешенного использования (далее – вид РИ) для территориальных зон**

| №  п. | Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны) | Основные виды разрешенного использования земельных участков (Код.Вид разрешенного использования земельного участка – далее ВРИЗУ) | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков (Код.ВРИЗУ) | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков (Код.ВРИЗУ) | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| **1** | **Жилые зоны** | | | | |
| 1.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства (Ж1) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1)  Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)  Блокированная жилая застройка (2.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)  Оказание услуг связи (3.2.3) | Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Обслуживание жилой застройки (2.7)  Оказание услуг связи (3.2.3) | | Не устанавливается |
| 1.2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)  Блокированная жилая застройка (2.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1)  Среднеэтажная жилая застройка (2.5)  Обслуживание жилой застройки (2.7)  Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Общественное управление (3.8)  Банковская и страховая деятельность (4.5) | | Не устанавливается |
| **2** | **Зоны делового, общественного и коммерческого назначения** | | | | |
| 2.1 | Зона объектов здравоохранения (О1) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)  Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)  Санаторная деятельность (9.2.1)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Бытовое обслуживание (3.3)  Религиозное использование (3.7)  Общественное питание (4.6)  Обслуживание автотранспорта (4.9) | |
| 2.2 | Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (О2) | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Спорт (5.1) | |
| 2.3 | Зона объектов культуры (О3) | Культурное развитие (3.6)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9) | |
| 2.4 | Зона объектов торговли (О4) | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)  Магазины (4.4)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Общественное питание (4.6)  Обслуживание автотранспорта (4.9) | |
| 2.5 | Зона специализированной общественной застройки (О5) | Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Коммунальное обслуживание (3.1)  Социальное обслуживание (3.2)  Бытовое обслуживание (3.3)  Здравоохранение (3.4)  Образование и просвещение (3.5)  Культурное развитие (3.6)  Религиозное использование (3.7)  Общественное управление (3.8)  Обеспечение научной деятельности (3.9)  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)  Предпринимательство (4.0)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Историко-культурная деятельность (3.9) | Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)  Приюты для животных (3.10.2)  Склады (6.9)  Историко-культурная деятельность (3.9) | Спорт (5.1) | |
| 2.6 | Зона объектов общественного питания (О6) | Общественное питание (4.6)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Магазины (4.4)  Обслуживание автотранспорта (4.9) | |
| **3** | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | | | |
| 3.1 | Производственная зона (П) | Производственная деятельность (6.0)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Склады (6.9)  Железнодорожный транспорт (7.1);  Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)  Обеспечение научной деятельности (3.9)  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)  Деловое управление (4.1)  Магазины (4.4)  Общественное питание (4.6)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Трубопроводный транспорт (7.5) | |
| 3.2 | Зона инженерной инфраструктуры (И1) | Коммунальное обслуживание (3.1)  Энергетика (6.7)  Связь (6.8)  Трубопроводный транспорт (7.5)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Объекты придорожного сервиса (4.9.1)  Автомобильный транспорт (7.2) | Обслуживание автотранспорта (4.9)  Склады (6.9) | |
| 3.3 | Зона объектов коммунального обслуживания (И2) | Коммунальное обслуживание (3.1)  Энергетика (6.7)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Автомобильный транспорт (7.2) | Обслуживание автотранспорта (4.9)  Связь (6.8) | |
| 3.4 | Зона объектов автомобильного транспорта (Т1) | Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Объекты придорожного сервиса (4.9.1)  Трубопроводный транспорт (7.5)  Автомобильный транспорт (7.2)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Связь (6.8) | |
| 3.5 | Зона объектов железнодорожного транспорта (Т2) | Железнодорожный транспорт (7.1)  Трубопроводный транспорт (7.5)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)  Деловое управление (4.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Связь (6.8) | |
| 3.6 | Зона объектов трубопроводного транспорта (Т3) | Трубопроводный транспорт (7.5)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Связь (6.8)  Автомобильный транспорт (7.2) | |
| **4** | **Зоны сельскохозяйственного назначения** | | | | |
| 4.1 | Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1) | Растениеводство (1.1) | Не устанавливается | | |
| 4.2 | Зона животноводства (Сх2) | Животноводство (1.7) | Ветеринарное обслуживание (3.10)  Пищевая промышленность (6.4)  Автомобильный транспорт (7.2) | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)  Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)  Коммунальное обслуживание (3.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Связь (6.8)  Трубопроводный транспорт (7.5) | |
| 4.3 | Зона сельскохозяйственного использования (Сх3) | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)  Овощеводство (1.3)  Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)  Садоводство (1.5)  Выращивание льна и конопли (1.6)  Скотоводство (1.8)  Звероводство (1.9)  Птицеводство (1.10)  Свиноводство (1.11)  Пчеловодство (1.12)  Рыбоводство (1.13)  Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)  Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)  Питомники (1.17)  Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)  Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)  Производственная деятельность | Коммунальное обслуживание (3.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Автомобильный транспорт (7.2) | Не устанавливается | |
| 4.4 | Зона ведения садового хозяйства (Ссх) | Ведение садоводства (13.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)  Магазины (4.4)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Автомобильный транспорт (7.2)  Ведение дачного хозяйства (13.3) | Не устанавливается | |
| **5** | **Зоны рекреационного назначения** | | | | |
| 5.1 | Зона лесов (Л) | Не устанавливается | | | |
| 5.2 | Зона общего пользования водными объектами (В) | Общее пользование водными объектами (11.1)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Трубопроводный транспорт (7.5) | |
| 5.3 | Зона гидротехнических сооружений (Г) | Гидротехнические сооружения (11.3)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Энергетика (6.7)  Связь (6.8)  Трубопроводный транспорт (7.5) | |
| 5.4 | Зона территории общего пользования (ТОбщ) | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Связь (6.8)  Коммунальное обслуживание (3.1)  Культурное развитие (3.6)  Отдых (5.0)  Спорт (5.1)  Производственная деятельность (6.0) | Не устанавливается | Не устанавливается | |
| **6** | **Зоны особо охраняемых территорий** | | | | |
| 6.1 | Зона охраны природных территорий (Опт) | Охрана природных территорий (9.1)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Обслуживание автотранспорта (4.9) | |
| **7** | **Зоны специального назначения** | | | | |
| 7.1 | Зона ритуальной деятельности (Сп1) | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Ритуальная деятельность (12.1) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)  Бытовое обслуживание (3.3)  Религиозное использование (3.7)  Обслуживание автотранспорта (4.9)  Связь (6.8) | |

**Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

ТАБЛИЦА 2

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

| №  п. | Кодовое обозначение территориальных зон (наименование муниципального образования) | Градостроительные регламенты территориальных зон (наименование муниципального образования) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| S min, (га) | S max, (га) | Отступ  min, (м) | Этаж min, (ед.) | Этаж max, (ед.) | Процент застройки min, (процент) | Процент застройки max, (процент) |
| **1** | **Жилые зоны** | | | | | | | |
| 1.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства (Ж1)  для выделения новых земельных участков | 0,04  0,04 | 0,60  0,25 | 3 | 1 | 3 | 10 | 60 |
| 1.2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) | 0,1 | 50,0 | 3 | 1 | 4 | 20 | 50 |
| **2** | **Общественно-деловые зоны** | | | | | | | |
| 2.1 | Зона объектов здравоохранения (О1) | 0,1 | 15,0 | 3 | 1 | 10 | 20 | 80 |
| 2.2 | Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (О2) | 0,1 | 5,0 | 6 | 1 | 4 | 20 | 50 |
| 2.3 | Зона объектов культуры (О3) | 0,1 | 15,0 | 3 | 1 | 8 | 30 | 80 |
| 2.4 | Зона объектов торговли (О4) | 0,1 | 15,0 | 3 | 1 | 8 | 30 | 80 |
| 2.5 | Зона специализированной общественной застройки (О5) | 0,1 | 150,0 | 3 | 1 | 10 | 20 | 80 |
| 2.6 | Зона объектов общественного питания (О6) | 0,1 | 15,0 | 3 | 1 | 4 | 40 | 80 |
| **3** | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | | | | | | |
| 3.1 | Производственная зона (П) | 0,2 | 50,0 | 3 | 1 | 10 | 10 | 80 |
| 3.2 | Зона инженерной инфраструктуры (И1) | 0,2 | 50,0 | Не устанавливается | 1 | 10 | 10 | 90 |
| 3.3 | Зона объектов коммунального обслуживания (И2) | 0,2 | 50,0 | Не устанавливается | 1 | 10 | 10 | 90 |
| 3.4 | Зона объектов автомобильного транспорта (Т1) | 0,01 | 50,0 | Не устанавливается | 1 | 10 | 10 | 80 |
| 3.5 | Зона объектов железнодорожного транспорта (Т2) | 0,1 | 50,0 | Не устанавливается | 1 | 10 | 10 | 80 |
| 3.6 | Зона объектов трубопроводного транспорта (Т3) | 0,1 | 50,0 | Не устанавливается | 1 | 10 | 10 | 90 |
| **4** | **Зоны сельскохозяйственного использования** | | | | | | | |
| 4.1 | Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1) | Не устанавливается | | | | | | |
| 4.2 | Зона животноводства (Сх2) | 0,1 | 100,0 | 3 | 1 | 10 | 10 | |
| 4.3 | Зона сельскохозяйственного использования (Сх3) | 0,05 | 500,0 | 3 | 1 | 10 | Не устанавливается | |
| 4.4 | Зона ведения садового хозяйства (Сх4) | 0,04 | 0,12 | 3 | 1 | 2 | 10 | |
| **5** | **Зоны рекреационного назначения** | | | | | | | |
| 5.1 | Зона лесов (Л) | Не устанавливается | | | | | | |
| 5.2 | Зона общего пользования водными объектами (В) | Не устанавливается | | | | | | |
| 5.3 | Зона гидротехнических сооружений (Г) | Не устанавливается | | | | | | |
| 5.4 | Зона территории общего пользования (ТОбщ) | Не устанавливается | | | | | | |
| **6** | **Зоны особо охраняемых территорий** | | | | | | | |
| 6.1 | Зона охраны природных территорий (Опт) | 0,1 | 500,0 | Не устанавливается | | | | |
| **7** | **Зоны специального назначения** | | | | | | | |
| 7.1 | Зона ритуальной деятельности (Сп1) | 0,05 | 40,0 | Не устанавливается | | | | |
| **8** | **Вне зависимости от территориальной зоны для отдельных видов разрешенного использования земельных участков, в том числе:** | | | | | | | |
| 8.1 | Обеспечение сельскохозяйственного производства  в части размещения водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства (1.18) | 0,001 | 5,0 | Не устанавливается | | 10 | 20 | Не устанавливается |
| 8.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | 0,04 | 0,15 | 3 | 1 | 3 | 10 | 60 |
| 8.3 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 0,04 | 0,15 | 3 | 1 | 3 | 10 | 60 |
| 8.4 | Коммунальное обслуживание (3.1)  в части объектов капитального строительства используемых для поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация). | Не устанавливается | 25,0 | Не устанавливается | 1 | 4 | Не устанавливается | |
| 8.5 | Обслуживание автотранспорта (4.9) | 0,.01 | 5,0 | 3 | 1 | 4 | 10 | 50 |
| 8.6 | Объекты придорожного сервиса (4.9.1) | 0,.01 | 5,0 | 3 | 1 | 4 | 10 | 50 |
| 8.7 | Автомобильный транспорт (7.2) | Не устанавливается | | | | | | |
| 8.8 | Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2) | Не устанавливается | | | | | | |
| 8.9 | Охрана природных территорий (9.1) | Не устанавливается | | | | | | |
| 8.10 | Общее пользование водными объектами (11.1) | Не устанавливается | | | | | | |
| 8.11 | Специальное пользование водными объектами (11.2):  в части использования земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод) | Не устанавливается | | | | | | |
| 8.12 | Ведение огородничества (13.1) | 0,04 | 0,15 | Не устанавливается | | | | |
| 8.13 | Ведение садоводства (13.2) | 0,04 | 0,12 | 3 | 1 | 2 | Не устанавливается | 20 |
| 8.14 | Ведение дачного хозяйства (13.3) | 0,04 | 0,12 | 3 | 1 | 3 | Не устанавливается | 20 |

\*Примечание. В таблице № 2 используются следующие сокращения

1) S min - предельные минимальные размеры земельных участков;

2) S max - предельные максимальные размеры земельных участков;

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

4) Этаж min - предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений;

5) Этаж max - предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений;

6) Процент застройки min – минимальный процент застройки в границах земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;

7) Процент застройки max – максимальный процент застройки в границах земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов.