



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

27 ФЕВ 2018

№ 81

Об утверждении правил землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области

В соответствии со статьями 8, 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, руководствуясь Законом Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области», постановлением Правительства Новосибирской области от 29.02.2016 № 57-п «О порядке взаимодействия между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и министерством строительства Новосибирской области при реализации ими перераспределенных полномочий», приказом министерства строительства Новосибирской области от 08.07.2016 № 227 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области», с учетом генерального плана Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, утвержденного решением 24 сессии Совета депутатов Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области от 23.05.2008 № 145, протоколов публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области и заключений о результатах публичных слушаний от 12.10.2017, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить правила землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области (Приложение № 1).

2. Утвердить карту градостроительного зонирования Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области (Приложение № 2).

3. Утвердить карту зон с особыми условиями использования территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области (Приложение № 3).

4. Управлению архитектуры и градостроительства министерства строительства Новосибирской области (Лукьяненко И.И.):

1) совместно с отделом информационного обеспечения министерства строительства Новосибирской области (Ибрагимов Г.Г.) опубликовать настоящий приказ на официальном сайте министерства строительства Новосибирской

области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в течение пяти рабочих дней со дня принятия настоящего приказа;

2) направить экземпляр настоящего приказа в администрацию Искитимского района Новосибирской области в течение пяти рабочих дней со дня принятия приказа для опубликования информации о принятии настоящего приказа в средствах массовой информации с указанием в публикации сведений о размещении на официальном сайте министерства строительства Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Временно исполняющий обязанности министра



И.И. Шмидт

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНО
приказом министерства строительства
Новосибирской области
от 27.02.2018 № 81

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УЛЫБИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области и внесения в них изменений

1. Предмет регулирования Правил землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области

1.1. Правила землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области.

1.2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Законом Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области», постановлением Правительства Новосибирской области от 29.02.2016 № 57-п «Об установлении Порядка взаимодействия между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и министерством строительства Новосибирской области при реализации ими перераспределенных полномочий».

1.3. Правила подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, утвержденного решением 24 сессии Совета депутатов Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области от 23.05.2008 № 145 (далее - Генеральный план Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области), требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

1.4. 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.

2. Цели разработки Правил.

2.1. Правила разрабатываются в целях:

2.1.1. Создания условий для устойчивого развития территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

2.1.2. Создания условий для планировки территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области;

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

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

3. Регулирование землепользования и застройки Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области министерством строительства Новосибирской области и администрацией Искитимского района Новосибирской области

3.1. К полномочиям министерства строительства Новосибирской области (далее – министерство) в области землепользования и застройки относится:

3.1.1. Утверждение Правил, утверждение внесения изменений в Правила, 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.

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

3.1.3. Образование комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений (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 Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Искитимского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Новосибирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

3.1.5. Направление проекта Правил (проекта изменений Правил) по результатам проверки в администрацию Искитимского района Новосибирской области для согласования или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, генеральному плану Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Искитимского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Новосибирской области, 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 министерства 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) Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, за исключением случаев, указанных в части 1.1 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 министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.1.13. Реализация иных полномочий в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

3.2. К полномочиям администрации Искитимского района Новосибирской области 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 Искитимского района Новосибирской области и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области, в соответствии со статьей 28, частями 13 и 14 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 Искитимского района Новосибирской области и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области 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 Новосибирской области, Уставом Искитимского района Новосибирской области.

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.

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.

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 Новосибирской агломерации Новосибирской области (далее - Комиссия).

4.7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных разделом IV Порядка взаимодействия между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и министерством строительства Новосибирской области при реализации ими перераспределенных полномочий, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 29.02.2016 № 57-п «Об установлении Порядка взаимодействия между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и министерством строительства Новосибирской области при реализации ими перераспределенных полномочий» (далее – Порядок).

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 с учетом особенностей, установленных разделом V Порядка.

5. Подготовка документации по планировке территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области

5.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, 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.

5.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных разделом VI Порядка.

6. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области

6.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области (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.

6.1.2. Информирования населения Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области о градостроительной деятельности в Улыбинском сельсовете Искитимского района Новосибирской области.

6.2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляется в порядке, определяемом Уставом Искитимского района, нормативным правовым актом Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области 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 Искитимского района Новосибирской области после получения письма председателя Комиссии о необходимости проведения публичных слушаний в соответствии с Порядком.

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 с учетом особенностей, установленных разделом III Порядка и настоящим разделом.

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

7.3. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений в течение 30 (тридцати) 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. Министерство с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение 30 (тридцати) 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 Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляются департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области, за исключением:

8.1.1. Предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

8.1.2. Использования земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном главой V.6 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 8.1.1, реализуются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Новосибирской области от 01.02.2016 № 13-п «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области при реализации ими полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена».

Часть II. Градостроительные регламенты

9. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Улыбинского сельсовета Искитимского района Новосибирской области

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 (Жин);

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Жмл).

Общественно-деловые зоны:

Зона специализированной общественной застройки (Ос);

Зона объектов бытового обслуживания (ОсБ);

Зона объектов здравоохранения (ОсЗ);

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

Зона объектов культуры (ОсКи);

Зона объектов религиозного использования (ОсРи);

Зона объектов торговли (ОсТ).

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

Производственная зона (П);

Зона объектов пищевой промышленности (ПП);

Зона объектов строительной промышленности (ПС);

Зона объектов коммунального обслуживания (ИК);

Зона объектов связи (ИС);

Зона объектов автомобильного транспорта (ТА).

Зоны сельскохозяйственного использования:

Зона сельскохозяйственных угодий (Су);

Зона животноводства (Сж);

Зона ведения огородничества (Со);

Зона сельскохозяйственного использования (Си);

Зона для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (СиЛх);

Зона для ведения крестьянского фермерского хозяйства (СиКфх);

Зона обеспечения сельскохозяйственного производства (СиСП).

Зоны рекреационного назначения:

Зона объектов спорта (Рс);

Зона лесов (Л);

Зона территории общего пользования (ТОП).

Зоны особо охраняемых территорий:

Зона охраны природных территорий (Опт).

Зоны специального назначения:

Зона ритуальной деятельности (ДРит);

Зона объектов специальной деятельности (ДСп).

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 (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.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию 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.

11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее – вид РИ), предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
1	Жилые зоны			
1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства (Жин)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) Блокированная жилая застройка (2.3)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Объекты гаражного назначения (2.7.1) Обслуживание жилой застройки (2.7)	Не устанавливается
1.2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Жмл)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3)	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	Общественно-деловые зоны			
2.1	Зона специализированной общественной застройки (Ос)	Объекты гаражного назначения (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Социальное обслуживание (3.2)	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Приюты для животных (3.10.2) Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Спорт (5.1)

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
		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) Деловое управление (4.1) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) Рынки (4.3) Магазины (4.4) Банковская и страховая деятельность (4.5) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Развлечения (4.8) Обслуживание автотранспорта (4.9) Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	Склады (6.9)	
2.2	Зона объектов бытового	Объекты гаражного назначения	Магазины (4.4)	Не устанавливается

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
	обслуживания (ОсБ)	(2.7.1) Бытовое обслуживание (3.3)		
2.3	Зона объектов здравоохранения (ОсЗ)	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2) Санаторная деятельность (9.2.1)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Бытовое обслуживание (3.3) Религиозное использование (3.7) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9)
2.4	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ)	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Спорт (5.1)
2.5	Зона объектов культуры (ОсКи)	Культурное развитие (3.6)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9)
2.6	Зона объектов религиозного использования (ОсРи)	Религиозное использование (3.7)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9)
2.7	Зона объектов торговли (ОсТ)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2) Магазины (4.4)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9)
3	Производственные и коммунально-складские зоны			
3.1	Производственная зона (П)	Производственная деятельность (6.0) Недропользование (6.1) Тяжелая промышленность (6.2) Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)	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)

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
		<p>Легкая промышленность (6.3) Фармацевтическая промышленность (6.3.1) Пищевая промышленность (6.4) Нефтехимическая промышленность (6.5) Строительная промышленность (6.6) Обеспечение космической деятельности (6.10) Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)</p>		<p>Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9) Трубопроводный транспорт (7.5)</p>
3.2	Зона объектов пищевой промышленности (ПП)	Пищевая промышленность (6.4)	<p>Склады (6.9) Железнодорожный транспорт (7.1) Автомобильный транспорт (7.2)</p>	<p>Коммунальное обслуживание (3.1) Обеспечение научной деятельности (3.9) Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8) Трубопроводный транспорт (7.5)</p>
3.3	Зона объектов строительной промышленности (ПС)	Строительная промышленность (6.6)	<p>Склады (6.9) Железнодорожный транспорт (7.1) Автомобильный транспорт (7.2)</p>	<p>Коммунальное обслуживание (3.1) Обеспечение научной деятельности (3.9) Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8) Трубопроводный транспорт (7.5)</p>

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
3.4	Зона объектов коммунального обслуживания (ИК)	Коммунальное обслуживание (3.1) Трубопроводный транспорт (7.5)	Железнодорожный транспорт (7.1) Автомобильный транспорт (7.2)	Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8)
3.5	Зона объектов связи (ИС)	Связь (6.8)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9)
3.6	Зона объектов автомобильного транспорта (ТА)	Объекты гаражного назначения (2.7.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1) Трубопроводный транспорт (7.5) Автомобильный транспорт (7.2)	Железнодорожный транспорт (7.1)	Коммунальное обслуживание (3.1) Связь (6.8)
4	Зоны сельскохозяйственного назначения			
4.1	Зона сельскохозяйственных угодий (Су)	Растениеводство (1.1) Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2) Овощеводство (1.3) Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4) Садоводство (1.5) Выращивание льна и конопли (1.6)	Не устанавливается	
4.2	Зона животноводства (Сж)	Животноводство (1.7) Скотоводство (1.8) Звероводство (1.9) Птицеводство (1.10)	Ветеринарное обслуживание (3.10) Пищевая промышленность (6.4) Автомобильный транспорт (7.2)	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) Обеспечение

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
		Свиноводство (1.11)		сельскохозяйственного производства (1.18) Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8) Трубопроводный транспорт (7.5)
4.3	Зона ведения огородничества (Со)	Ведение огородничества (13.1)	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не устанавливается
4.4	Зона сельскохозяйственного использования (Си)	Сельскохозяйственное использование (1.0) Растениеводство (1.1) 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) Животноводство (1.7) 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	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Автомобильный транспорт (7.2)	Не устанавливается

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
		сельскохозяйственной продукции (1.15) Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) Питомники (1.17) Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)		
4.5	Зона ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (СиЛх)	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Не устанавливается	
4.6	Зона ведения крестьянского фермерского хозяйства (СиКфх)	Растениеводство (1.1) Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2) Овощеводство (1.3) Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4) Садоводство (1.5) Выращивание льна и конопли (1.6) Животноводство (1.7) Скотоводство (1.8) Звероводство (1.9) Птицеводство (1.10) Свиноводство (1.11) Пчеловодство (1.12) Рыбоводство (1.13) Хранение и переработка сельскохозяйственной	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8) Автомобильный транспорт (7.2) Трубопроводный транспорт (7.5)	Не устанавливается

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
		продукции (1.15) Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) Питомники (1.17)		
4.7	Зона хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (СиПп)	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)	Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) Автомобильный транспорт (7.2)	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8)
4.8	Зона обеспечения сельскохозяйственного производства (СиСп)	Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) Ветеринарное обслуживание (3.10)	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) Автомобильный транспорт (7.2)	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8)
5	Зоны рекреационного назначения			
5.1	Зона объектов спорта (Рс)	Спорт (5.1)	Автомобильный транспорт (7.2)	Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8) Трубопроводный транспорт (7.5)
5.2	Зона лесов (Л)	Не устанавливается		
5.3	Зона территории общего пользования (ТОП)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	
6	Зоны особо охраняемых территорий			
6.1	Зона охраны природных территорий (Опт)	Охрана природных территорий (9.1)	Не устанавливается	Охрана природных территорий (9.1)
7	Зоны специального назначения			
7.1	Зона ритуальной деятельности (ДРит)	Ритуальная деятельность (12.1)	Автомобильный транспорт (7.2)	Коммунальное обслуживание (3.1) Бытовое обслуживание (3.3)

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
				Религиозное использование (3.7) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8)
7.2	Зона объектов специальной деятельности (ДСп)	Специальная деятельность (12.2)	Автомобильный транспорт (7.2)	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Связь (6.8)

2.2. 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.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застроек и min, (процент)	Процент застроек и max, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Жилые зоны							
1.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства (Жин)	0,04	0,15	3	1	3	10	60
1.2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Жмл)	0,1	50,0	3	1	4	20	50
2	Общественно-деловые зоны							

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застроек и min, (процент)	Процент застроек и max, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.1.	Зона специализированной общественной застройки (Ос)	0,1	150,0	3	1	10	20	80
2.2.	Зона объектов бытового обслуживания (ОсБ)	0,018	10,0	Не устанавливается	1	4	10	50
2.3.	Зона объектов здравоохранения (ОсЗ)	0,1	15,0	3	1	10	20	80
2.4.	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ)	0,1	5,0	6	1	4	20	50
2.5.	Зона объектов культуры (ОсКи)	0,1	15,0	3	1	8	30	80
2.6.	Зона объектов религиозного использования (ОсРи)	0,1	15,0	3	1	4	40	80
2.7.	Зона объектов торговли (ОсТ)	0,1	15,0	3	1	8	30	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 объектов пищевой промышленности (ПП)	0,2	50,0	3	1	10	10	80
3.3.	Зона объектов строительной промышленности (ПС)	0,2	50,0	3	1	10	10	80
3.4.	Зона объектов коммунального обслуживания (ИК)	0,001	50,0	Не устанавливается	1	10	10	90
3.5.	Зона объектов связи (ИС)	0,001	50,0	Не устанавливается	1	10	10	90
3.6.	Зона объектов автомобильного транспорта (ТА)	0,01	50,0	Не устанавливается	1	25	10	80
4	Зоны сельскохозяйственного использования							
4.1.	Зона сельскохозяйственных угодий (Су)	Не устанавливается						
4.2.	Зона животноводства (Сж)	0,1	100,0	3	1	10	10	80
4.3.	Зона ведения огородничества (Со)	0,04	0,15	Не устанавливается				
4.4.	Зона сельскохозяйственного использования (Си)	0,05	500,0	3	1	10	Не устанавливается	
4.5.	Зона ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (СиЛх)	0,1	2,5	Не устанавливается				
4.6.	Зона ведения крестьянского фермерского хозяйства (СиКфх)	0,5	25,0	Не устанавливается	1	3	Не устанавливается	
4.7.	Зона обеспечения сельскохозяйственного производства (СиСП)	0,1	50,0	3	1	10	Не устанавливается	
5	Зоны рекреационного назначения							

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства							
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застроек и min, (процент)	Процент застроек и max, (процент)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
5.1.	Зона объектов спорта (Рс)	0,1	50,0	3	1	10	5	80	
5.2.	Зона объектов туристического обслуживания (Рто)	0,1	50,0	3	1	10	10	80	
5.3.	Зона лесов (Л)	Не устанавливается							
5.4.	Зона территории общего пользования (ТОП)	Не устанавливается							
6	Зоны особо охраняемых территорий								
6.1.	Зона охраны природных территорий (Опт)	Не устанавливается							
7	Зоны специального назначения								
7.1.	Зона ритуальной деятельности (ДРит)	0,05	40,0	Не устанавливается					
7.2.	Зона объектов специальной деятельности (ДСп)	0,05	50,0	Не устанавливается					
8	Вне зависимости от территориальной зоны для отдельных видов разрешенного использования земельных участков, в том числе:								
8.1.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	0,1	2,5	Не устанавливается					
8.2.	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	
8.3.	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	0,04	0,15	3	1	3	10	60	
8.4.	Блокированная жилая застройка (2.3)	0,015	0,1	Не устанавливается		1	3	20	60
8.5.	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	0,04	0,15	3	1	3	10	60	
8.6.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	0,1	5,0	3	1	4	20	50	
8.7.	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	0,2	50,0	3	5	8	20	40	
8.8.	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	Не устанавливается	25,0	Не устанавливается		1	4	Не устанавливается	

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застроек и min, (процент)	Процент застроек и max, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	(котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).							
8.9.	Обслуживание автотранспорта (4.9)	0,01	5,0	3	1	4	10	50
8.10.	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	0,01	5,0	3	1	4	10	50
8.11.	Железнодорожный транспорт (7.1)	Не устанавливается						
8.12.	Автомобильный транспорт (7.2)	Не устанавливается						
8.13.	Водный транспорт (7.3) в части размещения искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещения речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	Не устанавливается						
8.14.	Трубопроводный транспорт (7.5)	Не устанавливается						
8.15.	Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2)	Не устанавливается						
8.16.	Охрана природных территорий (9.1)	Не устанавливается						
8.17.	Историческая (9.3): в части объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Не устанавливается						

№ п.	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застроек и min, (процент)	Процент застроек и max, (процент)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8.18.	Общее пользование водными объектами (11.1)	Не устанавливается						
8.19.	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						
8.20.	Гидротехнические сооружения (11.3): в части размещения гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, берегозащитных сооружений)	Не устанавливается						
8.21.	Ведение огородничества (13.1)	0,04	0,15	Не устанавливается				

*Примечание. В таблице № 3 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.