



**Российская Федерация  
Фроловская районная Дума  
Волгоградской области**

**РЕШЕНИЕ**

от «*Август*» 2024г.

№ *А/19*

Об утверждении Правил землепользования  
и застройки Дудаченского сельского поселения  
Фроловского муниципального района Волгоградской области

В целях приведения правил землепользования и застройки в соответствие с действующим законодательством в Дудаченском сельском поселении Фроловского муниципального района Волгоградской области, в соответствии со статьями 30, 31, 32, 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, Уставом Фроловского муниципального района, Фроловская районная Дума

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области в редакции согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившими силу:
  - 2.1. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области»;
  - 2.2. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 27.06.2022 №116/915 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783»;
  - 2.3. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 29.08.2022 №117/944 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783»;
  - 2.4. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 23.12.2022 №122/996 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783»;

2.5. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 24.04.2023 №128/40 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783»;

2.6. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 26.06.2023 №131/75 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783»;

2.7. Решение Фроловской районной Думы Волгоградской области от 26.02.2024 №143/167 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Фроловской районной Думы Волгоградской области от 28.06.2021 №104/783».

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Фроловской  
районной Думы



К.И.Кулешова

Глава Фроловского  
муниципального района



В.С.Шкарупелов

« Приложение  
к решению Фроловской  
районной Думы Волгоградской области  
от «18» 10 2024 № 1 / 19

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Дудаченского сельского поселения  
Фроловского муниципального района  
Волгоградской области**

## Содержание

### **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

#### **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

*Статья 1.* Общие положения

*Статья 2.* Содержание и порядок применения Правил

*Статья 3.* Открытость и доступность Правил

*Статья 4.* Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

*Статья 5.* Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки

*Статья 6.* Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

#### **Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

*Статья 7.* Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Статья 8.* Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

*Статья 9.* Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

#### **Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

*Статья 10.* Общие положения о подготовке документации по планировке территории

#### **Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

*Статья 11.* Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний

#### **Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.**

*Статья 12.* Внесение изменений в Правила

#### **Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

*Статья 13.* Градостроительный план земельного участка

### **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования**

Карта 1. Карта градостроительного зонирования. Схема градостроительного зонирования. М 1 : 5000

Карта 1А. Схема градостроительного зонирования. Схема градостроительного зонирования. Формат А3

Карта 2. Карта градостроительного зонирования. Схема зон с особыми условиями использования территории. М 1: 5000

Карта 2А. Схема градостроительного зонирования. Схема зон с особыми условиями использования территории. Формат А3

### **Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава 7. Территориальные зоны.**

*Статья 14.* Общие положения о территориальных зонах.

*Статья 15.* Перечь территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования — границы территориальных зон.

## **Глава 8. Зоны с особыми условиями использования территории**

**Статья 16.** Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

**Статья 17.** Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования - границ зон с особыми условиями использования территории.

**Статья 18.** Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам.**

**Статья 19.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Жи-1, Жи-2)

**Статья 20.** Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Жм)

**Статья 21.** Зона перспективного развития жилой застройки (Жп)

**Статья 22.** Общественно-деловая зона (Об)

**Статья 23.** Производственные зоны (П)

**Статья 24.** Зона кладбищ (С-1, С-2)

**Статья 25.** Зона рекреационного назначения (Р-1, Р-2)

**Статья 26.** Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)

**Статья 27.** Зона сельскохозяйственного производства (Сх2)

**Статья 28.** Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (Сх3-1, Сх3-2, Сх3-3)

**Статья 29.** Зона инженерной инфраструктуры (И)

**Статья 30.** Зона транспортной инфраструктуры (Т)

**Глава 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории.**

**Статья 31.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

**Статья 32.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

**Статья 33.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

**Статья 34.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов трубопроводного транспорта

**Статья 35.** Ограничительный режим использования территории санитарных разрывов вдоль трассы высоковольтной линии

**Раздел 4. Приложение. Сведения о границах территориальных зон**

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Дудаченского сельского поселения  
Фроловского муниципального района  
Волгоградской области**

## **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

### **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

#### ***Статья 1. Общие положения***

1. Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом Фроловского муниципального района Волгоградской области, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом Фроловского муниципального района Волгоградской области, Генеральным планом Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области и иными муниципальными правовыми актами Фроловского муниципального района Волгоградской области с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Фроловской районной Думы и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Предметом регулирования Правил является зонирование территории Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области;

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

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

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области.

5. Принятые до введения в действие Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. За нарушение Правил виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## ***Статья 2. Содержание и порядок применения Правил***

1. Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Действие градостроительных регламентов, устанавливаемых Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. На отдельные виды земельных участков, установленные законодательством Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются либо действие градостроительного регламента не распространяется.

5. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное

специально не оговорено в составе градостроительного регламента, устанавливаемого для конкретной территориальной зоны.

6. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на которые предоставлены в установленном порядке, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

7. Применение вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними на территории одного земельного участка.

### ***Статья 3. Открытость и доступность Правил***

1. Правила являются открытыми и общедоступными.

2. Возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц обеспечивается путем:

- размещения Правил на официальном сайте Администрации Фроловского муниципального района Волгоградской области в сети "Интернет";

- размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

- опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3. Население Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области имеет право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Волгоградской области и муниципальными правовыми актами Фроловского муниципального района Волгоградской области, муниципальными правовыми актами Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области.

### ***Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам***

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными



градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### ***Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки***

Органами местного самоуправления Фроловского муниципального района Волгоградской области, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки, являются:

1) Фроловская районная Дума принимающего решение об утверждении Правил, о внесении в них изменений;

2) Администрация Фроловского муниципального района Волгоградской области (далее – Администрация) - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения.

### ***Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки***

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом Администрации.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются главой Фроловского муниципального района.

Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются законом Волгоградской области, нормативным правовым актом администрации Фроловского муниципального района Волгоградской области.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) подготовка проекта Правил, в том числе внесение изменений в такие Правила, а также внесение изменений в проект по результатам публичных слушаний;

2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил, а также по внесению в них изменений;

3) подготовка заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

5) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) может выступать организатором при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Фроловского муниципального района Волгоградской области, настоящими Правилами;

7) осуществление иных функций в соответствии с ГрК РФ и настоящими Правилами.

## **Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### ***Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Для каждой из установленных Правилами территориальных зон Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. 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.

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

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 8 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для

которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

***Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, более чем на десять процентов.

3. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.

4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 ГрК РФ, части 2 настоящей статьи.

6. Со дня поступления в администрацию Фроловского муниципального района Волгоградской области уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией Фроловского муниципального района Волгоградской области в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

***Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства***

1. 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.

2. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

5. Со дня поступления в администрацию Фроловского муниципального района Волгоградской области уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией Фроловского муниципального района Волгоградской области уполномоченный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

### **Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### ***Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Случаи, при которых в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной, устанавливаются действующим градостроительным законодательством.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Требования к составу и содержанию проектов планировки территории, проектов межевания территории устанавливаются действующим градостроительным законодательством, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории устанавливается действующим градостроительным законодательством и нормативными правовыми актами администрации Фроловского муниципального района Волгоградской области.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в случаях, установленных действующим законодательством.

7. Допускается внесение изменений в документацию по планировке территории путем утверждения ее отдельных частей по основаниям и в порядке, определенным действующим градостроительным законодательством.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

#### **Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

##### ***Статья 11. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний***

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. За исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами, обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

- 1) проекты правил землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) проекты, предусматривающие внесение изменений в перечисленные выше документы;
- 4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 5) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, указанным в части 2 настоящей статьи, определяется Уставом муниципального образования, нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и положениями ГрК РФ.

#### **Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

##### ***Статья 12. Внесение изменений в Правила***

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

1) несоответствие Правил генеральному плану Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, схеме территориального планирования Фроловского муниципального района Волгоградской области, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования Фроловского муниципального района Волгоградской области изменений;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в ЕГРН ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию.

4. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред

их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

в) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

5. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 2, 4 – 5 части 2 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного частью 6 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

5.1 Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных суждений или публичных слушаний не требуется.

6. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения главе Администрации, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации.

7. Глава Администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава Администрации определяет порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта, иные вопросы организации работ.

В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

8. Глава Фроловского муниципального района не позднее чем по истечении десяти рабочих дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение сообщения о принятии такого решения на официальном сайте администрации Фроловского муниципального района Волгоградской области в сети "Интернет".

9. Администрация осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Дудаченского сельского поселения Фроловского муниципального района Волгоградской области, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Волгоградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

10. По результатам проверки администрация Фроловского муниципального района Волгоградской области направляет проект о внесении изменений в Правила главе Фроловского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 9 настоящего раздела, в Комиссию на доработку.

11. Глава Администрации при получении от администрации Фроловского муниципального района Волгоградской области проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

13. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, определяемом Уставом Фроловского муниципального района Волгоградской области и (или) нормативным правовым актом Фроловской районной Думы, в соответствии с положениями ГрК РФ.

Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

14. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Фроловского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с ГрК РФ не требуется.

15. Глава Администрации в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 13 настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта во Фроловскую районную Думу или об отклонении проекта о



внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории населенного пункта, расположенного в границах особо охраняемой природной территории, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки с федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория.

16. Фроловская районная Дума по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его главе Фроловского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

17. Со дня поступления в администрацию Фроловского муниципального района Волгоградской области уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается внесение в Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией Фроловского муниципального района Волгоградской области в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

18. В случаях, предусмотренных пунктами 4 –5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет главе местной администрации требование о внесении изменений в Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

19. В случае поступления требования, предусмотренного частью 18 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия

либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила глава местной администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

20. Срок внесения изменений в утвержденные Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 18 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

В случае, если в границах особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения полностью расположен населенный пункт, проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории такого населенного пункта, находящейся в границах указанной особо охраняемой природной территории, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория. Предметом согласования является соответствие градостроительного регламента, устанавливаемого применительно к территории указанного населенного пункта, режиму особой охраны, предусмотренному законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях и положением об особо охраняемой природной территории. Согласование осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### ***Статья 13. Градостроительный план земельного участка***

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Сведения, подлежащие отображению в градостроительном плане земельного участка, порядок получения такого документа установлены действующим градостроительным законодательством.







принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

3. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Администрация Фроловского муниципального района также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, **требования** к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно по границам кварталов кадастрового зонирования. В случае, если в пределах территории квартала допускается размещение объектов, виды разрешенного использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана, то территория квартала разделена на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия; в границах территорий общего пользования; предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, кроме земель водного фонда, покрытых

поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

7. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведен в статье 15.

8. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, преимущественно в привязке к границам кварталов земельного Кадастрового зонирования.

9. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

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

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

5) минимальная ширина вдоль фронта улицы;

6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

7) минимальная доля озеленения территории земельных участков.

10. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в разделе 9.

10.1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале;

2) озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

а) площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

б) открытыми спортивными площадками;

в) другими подобными объектами;

3) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами сельского поселения. Доля озелененных территорий садов, скверов – не менее 70% от площади земельного участка.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в части 3, пункт 2) приведена в таблице 1;

Таблица 1

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Сады, скверы, бульвары; парки; комплексы аттракционов	Не менее 70% от территории земельного участка
2	Объекты дошкольного образования (ДОУ), объекты начального и среднего общего образования (школы)	Не менее 50% от территории земельного участка
3	Индивидуальные жилые дома; открытые объекты физической культуры и спорта	Не менее 40% от территории земельного участка
4	Прочие(*)	Не менее 15% от территории земельного участка

(\*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

- 1) объекты коммунального хозяйства;
- 2) объекты сельскохозяйственного использования;
- 3) объекты транспорта.

10.2. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

10.3. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от территории (площади) земельного участка.

10.4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативно-техническими документами.

10.5. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

б) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается.

3) Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области.

4) В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

5) В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие требования.

## **Статья 15. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования — границы территориальных зон.**

На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены следующие виды территориальных зон и установлены их границы:

### **Наименование территориальных зон:**

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Жи-1, Жи-2)
2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Жм)
3. Зона перспективного развития жилой застройки (Жп)
4. Общественно-деловая зона (Об).
5. Производственная зона (П)
6. Зона инженерной инфраструктуры (И)
7. Зона транспортной инфраструктуры (Т)
8. Зона рекреационного назначения (Р-1, Р-2)
9. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)
10. Зона сельскохозяйственного производства (Сх2)
11. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (Сх3-1, Сх3-2, Сх3-3)
12. Зона кладбищ (С-1, С-2)

## **Глава 8. Зоны с особыми условиями использования территории**

### **Статья 16. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.**

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий представлены в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав Карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемыми по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленным на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки Волгоградской области.



2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Волгоградской области, в том числе по видам зон:

- зоны охраны водоемов – Федеральный закон от 03.06.2006 №74–ФЗ «Водный кодекс РФ»;

- санитарно-защитные зоны производственных предприятий, стационарных техногенных источников - СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов» и с учетом сложившейся застройки;

- зон охраны объектов культурного наследия - Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
- по элементам кадастрового зонирования;
- по нормативным размерам;
- по границам природных элементов.

Границы озелененных территорий историко-культурного назначения, водоохраных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса поселения, зон санитарной охраны водозаборов и затопления паводком 1% обеспеченности установлены по рельефу или по отметке уровня затопления.

Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта и привязаны к объектам недвижимости в соответствии с данными ЕГРН. (Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об особо охраняемых природных территориях").

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены посредством метража от магистрали.

Охранные коридоры инженерных коммуникаций установлены посредством метража от воздушных линий электропередач, канализационных, водопроводных и газопроводных сетей, с учетом сведений ЕГРН. (Постановление Правительства РФ от 08.09.2017 N 1083 "Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах").

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон охраняемых территорий устанавливаются в соответствии с нормативно правовыми

актами Российской Федерации на основе Историко-архитектурного опорного плана в составе генерального плана.

Санитарно-защитные зоны (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (вместе с "СанПиН 2.1.3684-21. Санитарные правила и нормы...") (Зарегистрировано в Минюсте России 29.01.2021 N 62297)

4. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами;

б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

### **Статья 17. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования - границ зон с особыми условиями использования территории.**

На схеме зон с особыми условиями использования территорий, входящей в состав карты градостроительного зонирования поселения, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

№ п/п	Наименование зон с особыми условиями использования территории
1	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
2	Охранная зона инженерных коммуникаций;
3	Водоохранная зона;
4	Прибрежная защитная полоса

В соответствии со статьей 106 Земельного Кодекса РФ:

1. Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), в котором должны быть определены:

1) порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон;

2) исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, или критерии таких объектов, виды территорий;

3) срок, на который устанавливаются указанные зоны, за исключением случаев установления зон бессрочно;

4) требования к предельным размерам указанных зон и (или) правила определения размеров зон, за исключением случаев, если требования к таким предельным размерам и (или) правилам определения размеров зон установлены федеральным законом;

5) порядок обозначения границы зоны с особыми условиями использования территории и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, на местности;

6) перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон, за исключением случаев, если перечень этих ограничений установлен федеральным законом, а также перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности, которые могут быть установлены на водном объекте в случае, если в границы зоны с особыми условиями использования территории включаются акватория водного объекта, ее часть. Данным положением могут быть установлены разные перечни таких ограничений в зависимости от видов или характеристик объектов и (или) территорий, в отношении которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий;

7) правила определения размеров территорий в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны, предусмотренных пунктом 1 статьи 104 настоящего Федерального закона (далее также - подзоны), а также перечень ограничений использования земельных участков, водных объектов, которые могут быть установлены в границах указанных территорий (за исключением случаев, если перечень этих ограничений в отношении каждой территории установлен федеральным законом);

8) информация о возможности или невозможности установления отдельных ограничений использования земельных участков, водных объектов, их частей при установлении зоны с особыми условиями использования территории, ее подзон из перечней ограничений, предусмотренных подпунктами 6 и 7 настоящего пункта, в зависимости от характеристик объектов или территорий, в отношении которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории;

9) федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

10) сведения о праве иных лиц, не являющихся правообладателями зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, застройщиками, обеспечивающими строительство, реконструкцию таких зданий, сооружений, обратиться с заявлением

об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории;

11) исчерпывающий перечень документов, представляемых для принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, способы их представления, а в случае подачи данных документов в форме электронных документов - требования к формату электронных документов;

12) случаи, при которых требуется изменение зоны с особыми условиями использования территории, а также при необходимости случаи, при которых требуется изменение зоны с особыми условиями использования территории, установленной в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, после ввода такого объекта капитального строительства в эксплуатацию по итогам оценки фактического воздействия такого объекта, сроки обращения правообладателя такого объекта в уполномоченные органы с заявлением об изменении зоны;

13) основания прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории. Указанным положением может быть предусмотрено прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории одновременно с прекращением существования объекта, в отношении которого установлена такая зона;

14) исчерпывающий перечень оснований для отказа в принятии решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

2. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны устанавливаться исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения), и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны, и (или) требования к зданиям, сооружениям, размещение которых допускается в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, или из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена указанная зона, на размещаемые здания, сооружения при условии, что оценка соответствия данным требованиям может являться предметом экспертизы проектной документации. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должен устанавливаться исчерпывающий перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.

3. Требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.

4. Правительство Российской Федерации вправе утвердить отдельно положения о зонах с особыми условиями использования территорий одного вида, устанавливаемых в отношении объектов и (или) территорий разных видов.

5. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями

использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

6. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории осуществляются на основании решения уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления.

7. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются:

1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории, за исключением установления указанных в подпунктах 9 и 10 статьи 105 настоящего Кодекса зон с особыми условиями использования территорий. В случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением вновь создаваемого объекта капитального строительства в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией такого объекта и адрес земельного участка, на котором планируется строительство такого объекта;

2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи. Включение в решение об установлении зоны с особыми условиями использования территории ограничений использования земельных участков, не предусмотренных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, не допускается;

3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи (в случае, если федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории предусмотрено выделение в границах этой зоны подзон);

4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктами 8 и 9 статьи 57.1 настоящего Кодекса;

5) срок наступления обязанности по возмещению убытков в соответствии со статьей 57.1 настоящего Кодекса.

8. В случае, если в соответствии с федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида установленный перечень ограничений использования земельных участков является единым для всех зон данного вида и не может меняться в зависимости от характеристик объекта или территории, применительно к которым устанавливается зона с особыми условиями использования территории, в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории не указываются ограничения использования земельных участков в границах зоны с особыми условиями использования территории, ее подзон, а указываются сведения о

федеральном законе или положении о зоне с особыми условиями использования территории, которыми установлены указанные ограничения.

9. В решении об изменении зоны с особыми условиями использования территории указываются сведения об изменении границы зоны с особыми условиями использования территории, ее подзоны и (или) ограничения использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны, ее подзоны, которые отличаются от указанных ограничений, предусмотренных в решении об установлении данной зоны с особыми условиями использования территории.

10. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Форма графического описания местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

11. Подготовка предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи сведений о границах зоны с особыми условиями использования территории обеспечивается собственниками зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливаются или изменяются соответствующие зоны (концессионером, частным партнером в период действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, предметом которых является эксплуатация (использование) таких здания, сооружения, если иное не предусмотрено указанными соглашениями), иным правообладателем таких здания, сооружения, если данная обязанность предусмотрена документом, на основании которого им осуществляются владение и (или) пользование таким зданием, сооружением, застройщиками в случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением планируемого к строительству объекта, а при отсутствии правообладателей, застройщиков или в случае установления зон с особыми условиями использования территорий по основаниям, не связанным с размещением зданий, сооружений, - органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на установление границ зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона.

12. В случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более подзоны, сведения о границах таких подзон подготавливаются в соответствии с пунктами 10 и 11 настоящей статьи, являются обязательными приложениями к решению об установлении зоны с особыми

условиями использования территории или к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ таких подзон, и включаются в состав сведений о местоположении границ зоны с особыми условиями использования территории.

13. В случае планируемого строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению, застройщик до дня обращения в уполномоченные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации с заявлением о выдаче разрешения на строительство обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

14. Орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории на основании заявления, предусмотренного пунктом 13 настоящей статьи, в течение двух рабочих дней со дня принятия указанного решения направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) его копию в орган государственной власти, орган местного самоуправления, организацию, уполномоченные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории.

15. В случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство, реконструкцию такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

16. В случае, если в связи с размещением объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, подлежат установлению зоны с особыми условиями использования территорий разного вида, предусмотренные пунктами 13 и 15 настоящей статьи требования должны быть

выполнены застройщиком в отношении зоны с особыми условиями использования территории каждого вида.

17. В решении о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории указываются сведения о прекращении существования данной зоны и прекращении действия ограничений использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны.

18. В случае принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории на основании заявления, предусмотренного пунктом 13 настоящей статьи, орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявшие указанное решение, также принимают решение о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории или об отмене решения об изменении зоны с особыми условиями использования территории в срок не позднее чем три месяца со дня истечения одного года со дня окончания срока действия разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого была установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, в случае, если до истечения указанного срока данный объект не введен в эксплуатацию или не внесены изменения в разрешение на строительство в части продления срока действия такого разрешения.

19. В случае, если зона с особыми условиями использования территории возникает в силу федерального закона, принятие решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории не требуется. В этом случае уполномоченными в соответствии с федеральными законами органами государственной власти или органами местного самоуправления осуществляется подготовка предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи сведений о границах такой зоны с особыми условиями использования территории.

20. Орган государственной власти, орган местного самоуправления муниципального района не позднее пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, орган государственной власти, орган местного самоуправления, подготовившие сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в случаях, предусмотренных пунктом 19 настоящей статьи, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию указанного решения или сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в орган местного самоуправления городского округа, поселения, применительно к территориям которых установлена зона с особыми условиями использования территории.

21. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в Единый государственный реестр недвижимости или об изменении таких сведений в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости". Границы зоны с особыми условиями использования территории в случае, если это предусмотрено положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, и (или) местоположение объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, должны быть обозначены на местности специальными знаками, за исключением случаев, если правообладателем земельного участка не обеспечен доступ на земельный участок для размещения



таких знаков. Обозначение на местности границ подзон в случае их выделения в границах зоны с особыми условиями использования территории не требуется, если иное не предусмотрено федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида.

22. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются бессрочно или на определенный срок. В случае, если зона с особыми условиями использования территории установлена на определенный срок, а также в случае, если положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта, в связи с размещением которого она установлена, по истечении указанного срока, со дня прекращения существования указанного объекта данная зона прекращает существование, при этом принятие решения о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории не требуется. Защитная зона объекта культурного наследия, зона охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

23. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются независимо от категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков.

24. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей, федеральным законом.

25. В случае перехода прав на объект, в связи с размещением которого установлена зона с особыми условиями использования территории, принятие нового решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории или решения об изменении данной зоны не требуется.

### **Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

1. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

2. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

3. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает недопустимость такого использования земельных участков, за исключением случаев, когда по последствиям их применения они могут быть признаны аналогичными иным разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном статье 28 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе технического регламента.

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных

участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

9. Если на момент введения Правил землепользования и застройки содержание правовых режимов территорий зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, необходимо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, получение соответствующих заключений от уполномоченных органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий в указанной форме соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в частях 1) и 2) п.2 настоящего параграфа, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

## **Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам.**

### **Статья 19. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Жи-1, Жи-2)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
3	Блокированная жилая застройка	2.3
4	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
5	Оказание услуг связи	3.2.3
6	Бытовое обслуживание <*>	3.3
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <*>	3.4.1

8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
9	Деловое управление <*>	4.1
10	Магазины	4.4.
11	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
12	Общественное питание	4.6
13	Спорт	5.1.
14	Площадки для занятий спортом	5.1.3
15	Коммунальное обслуживание	3.1
16	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
17	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования		
1	Автомобильные мойки	4.9.1.3
2	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1

<\*> - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования; не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Примечание: на территории природного ландшафта балок, оврагов строительство объектов капитального строительства и связанных с ним сооружений запрещается.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. метров;
- б) максимальная площадь земельного участка - 5000 кв. метров;
- в) минимальная площадь земельного участка для объектов ЛПХ – 600 кв.м.;
- г) максимальная площадь земельного участка для объектов ЛПХ – 3000 кв.м.;
- д) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.

2) предельное количество этажей, зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

3) предельная высота зданий, строений и сооружений общественного (иного) назначения – 12 м.;

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

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

б) использование земельных участков и объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ, СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

## **Статья 20. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Жм)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Оказание услуг связи	3.2.3
3	Общежития	3.2.4
4	Бытовое обслуживание <*>	3.3
5	Магазины	4.4.
6	Спорт	5.1
7	Площадки для занятий спортом	5.1.3
8	Коммунальное обслуживание	3.1
9	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
10	Общественное питание	4.6
11	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
12	Ветеринарное обслуживание	3.10
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
1	Автомобильные мойки	4.9.1.3
2	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		

1	Хранение автотранспорта	2.7.1
---	-------------------------	-------

<\*> - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования; не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 5000 кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.

2) предельное количество этажей, зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

3) предельная высота зданий, строений и сооружений общественного (иного) назначения – 18 м.;

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

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

б) использование земельных участков и объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ, СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

## Статья 21. Зона перспективного развития жилой застройки (Жп)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
3	Блокированная жилая застройка	2.3
4	Оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2

5	Оказание услуг связи	3.2.3
6	Бытовое обслуживание <*>	3.3
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <*>	3.4.1
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
9	Деловое управление <*>	4.1
10	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
11	Спорт	5.1.
12	Площадки для занятий спортом	5.1.3
13	Коммунальное обслуживание	3.1
14	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
15	Общественное питание	4.6
16	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
17	Магазины	4.4
Условно разрешенные виды использования		
1	Автомобильные мойки	4.9.1.3
2	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1

<\*> - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования; не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Примечание: на территории природного ландшафта балок, оврагов строительство объектов капитального строительства и связанных с ним сооружений запрещается.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. метров;
- б) максимальная площадь земельного участка - 5000 кв. метров;
- в) минимальная площадь земельного участка для объектов ЛПХ – 600 кв.м.;
- г) максимальная площадь земельного участка для объектов ЛПХ – 3000 кв.м.;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.

2) предельное количество этажей, зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

3) предельная высота зданий, строений и сооружений общественного (иного) назначения – 12 м.;

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

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

6) использование земельных участков и объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ, СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

## **Статья 22. Общественно - деловая зона (Об)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
4	Хранение автотранспорта	2.7.1
5	Бытовое обслуживание	3.3
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
8	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
9	Религиозное использование	3.7
10	Общественное управление	3.8.
11	Государственное управление	3.8.1
12	Деловое управление	4.1
13	Рынки	4.3
14	Магазины	4.4



15	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
17	Площадки для занятий спортом	5.1.3
18	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
19	Коммунальное обслуживание	3.1
20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования		
	Не установлены	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Не установлены	

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв.метров;
- б) максимальная площадь земельного участка- 5000 кв. метров;
- в) минимальная площадь земельного участка для объектов ЛПХ – 600 кв.м.;
- г) максимальная площадь земельного участка для объектов ЛПХ – 3000 кв.м.;
- д) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.

2) предельное количество этажей зданий, сооружений, строений – 3 этажа;

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

5) использование земельных участков и объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ, СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

### **Статья 23. Производственная зона (П)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка.	Код
---	--	-----

п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
2	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
3	Оказание услуг связи	3.2.3
4	Бытовое обслуживание	3.3
5	Государственное управление	3.8.1
6	Деловое управление	4.1
7	Магазины	4.4
8	Общественное питание	4.6
9	Гостиничное обслуживание	4.7
10	Служебные гаражи	4.9
11	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
12	Автомобильные мойки	4.9.1.3
13	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
14	Тяжелая промышленность	6.2
15	Легкая промышленность	6.3
16	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
17	Пищевая промышленность	6.4
18	Нефтехимическая промышленность	6.5
19	Строительная промышленность	6.6
20	Связь	6.8
21	Склад	6.9
22	Складские площадки	6.9.1
23	Научно-производственная деятельность	6.12
24	Автомобильный транспорт	7.2
25	Коммунальное обслуживание	3.1
26	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
27	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования		

	Не установлены	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению.

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

5) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс 1 место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов;

б) требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных относятся к объектам следующих видов разрешенного использования: объекты общественного питания; промышленные объекты; складские объекты;

7) использование земельных участков и объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ, СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

#### **Статья 24. Зона кладбищ (С-1, С-2)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Ритуальная деятельность	12.1

2	Улично-дорожная сеть	12.0.1
3	Коммунальное обслуживание	3.1
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
5	Религиозное использование	3.7
Условно разрешенные виды использования		
	Не установлены	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Не установлены	

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

а) минимальная площадь земельного участка – 2000 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 40000 кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению.

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – не подлежит установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) - не подлежат установлению.

## **Статья 25. Зона рекреационного назначения (Р-1, Р-2)**

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Парки культуры и отдыха	3.6.2
2	Общественное питание <*>	4.6
3	Развлекательные мероприятия	4.8.1
4	Отдых (рекреация)	5.0

5	Спорт	5.1
6	Площадки для занятий спортом	5.1.3
7	Общее пользование водными объектами	11.1
8	Коммунальное обслуживание	3.1
9	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования		
1	Религиозное использование	3.7
Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Не установлены	

<\*> - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах участка территориальной зоны или (по согласованию) в границах населенных пунктов Дудаченского сельского поселения.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. метров;
- б) максимальная площадь земельного участка - 50000 кв. метров;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению.

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – 6м.;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – не подлежит установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 7 (%).

## **Статья 26. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Сельскохозяйственное использование	1.0
2	Растениеводство	1.1

3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2
4	Овощеводство	1.3
5	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
6	Садоводство	1.5
7	Животноводство	1.7
8	Скотоводство	1.8
9	Звероводство	1.9
10	Птицеводство	1.10
11	Свиноводство	1.11
12	Пчеловодство	1.12
14	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
15	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
17	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
18	Сенокошение	1.19
19	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
20	Пищевая промышленность	6.4
21	Ведение огородничества	13.1
22	Ведение садоводства	13.2
23	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
24	Улично-дорожная сеть	12.0.1
25	Коммунальное обслуживание	3.1
26	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Условно разрешенные виды использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Оказание услуг связи	3.2.3
3	Связь	6.8
4	Трубопроводный транспорт	7.5
Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Не установлены	

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

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

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
  - б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
  - в) минимальная площадь земельного участка для ведения садоводства- 300 кв.м.;
  - г) максимальная площадь земельного участка для ведения садоводства- 2500 кв.м.;
  - д) минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 1500 кв.м.;
  - е) максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 1500 кв.м.;
  - ж) минимальная площадь земельного участка для ведения животноводства- 10000 кв.м.;
  - з) максимальная площадь земельного участка для ведения животноводства- 10000 кв.м.;
  - и) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению.
- 2) предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60 (%).
- 5) минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков ко всей площади земельного участка (%) - в соответствии с частью 10.2 статьи 14 Правил;
- б) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (ед.) - в соответствии с пунктом 3 частью 10.5 статьи 14 Правил.

### **Статья 27. Зона сельскохозяйственного производства (Сх2)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
2	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
	Не установлены	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		

	Не установлены	
--	----------------	--

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.;

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежит установлению.

### **Статья 28. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (Сх3-1, Сх3-2, Сх3-3)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
2	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
3	Сенокошение	1.19
Условно разрешенные виды использования		
	Не установлены	

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами



которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – не подлежит установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.

## **Статья 29. Зона инженерной инфраструктуры (И)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Служебные гаражи	4.9
2	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
3	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
4	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
5	Автомобильные мойки	4.9.1.3
6	Размещение автомобильных дорог	7.2.1
7	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
8	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
9	Коммунальное обслуживание	3.1
10	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
11	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
	Не установлены	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв.м.;

б) максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

## **Статья 30. Зона транспортной инфраструктуры (Т)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№	Наименование вида разрешенного использования земельного	Код
---	---	-----

п/п	участка. Описание вида разрешенного использования земельного участка	
Основные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Оказание услуг связи	3.2.3
3	Связь	6.8
4	Энергетика	6.7
5	Автомобильный транспорт	7.2
6	Улично-дорожная сеть	12.0.1
Условно разрешенные виды использования		
	Не установлены	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Не установлены	

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

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

а) минимальная площадь земельного участка – 300 кв.м.;

б) максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит установлению;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

**Глава 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории.**

**Статья 31 . Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки поселения.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

### 3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) Не допускается:

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### 3.2 Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов.

1) В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## **Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон**

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

### **Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон**

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
  - объектов для проживания людей;
  - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
  - спортивных сооружений, парков;
  - образовательных и детских учреждений;
  - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать: сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование

не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефти и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий V класса должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади.

#### **Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов трубопроводного транспорта**

На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений и сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организациям-собственникам системы газоснабжения или уполномоченным организациям в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидация последствий возникших на них аварий и катастроф.

#### **Статья 35. Ограничительный режим использования территории санитарных разрывов вдоль трассы высоковольтной линии**

Санитарные разрывы устанавливаются вдоль трассы высоковольтной линии (воздушные линии электропередачи напряжением выше 1 кВ, ВЛ). При прохождении ВЛ всех классов напряжений устанавливаются следующие ограничения на использование территории: рекомендуется не занимать земли, орошаемые дождевальными установками; допускается прохождение ВЛ по этим землям при условии выполнения требований строительных норм и правил на мелиоративные системы и сооружения, расположения опор вне полосы отвода земель в постоянное пользование для мелиоративных каналов.

При параллельном следовании ВЛ с мелиоративными каналами крайние провода ВЛ при не отклоненном их положении должны располагаться вне полосы отвода земель, предназначенных для прокладки мелиоративных каналов. Следует, как правило, избегать прокладки ВЛ по лесам I группы. В насаждениях с перспективной высотой пород до 4 м ширина просек принимается равной расстоянию между крайними проводами ВЛ плюс по 3 м в каждую сторону от крайних проводов. При прохождении ВЛ по территории фруктовых садов вырубка

просек не обязательна. Отдельные деревья или группы деревьев, растущие вне просеки и угрожающие падением на провода или опоры ВЛ, должны вырубаться.

#### **Раздел 4. Приложение. Сведения о границах территориальных зон.**

В соответствии с ч.6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ сведения о границах территориальных зон содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон и перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Приложение выполнено в формате XML (не приводится), в соответствии с формой, утвержденной постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621».