ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

 к Решению совета депутатов

Подовинного сельского поселения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_

**Правила землепользования и застройки**

Подовинное сельское поселение

2021

# Часть III. Градостроительные регламенты

**Глава 9. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон**

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

**Жилые зоны:**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)

**Общественно-деловые зоны:**

Общественно-деловая зона (О)

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

Производственная зона (П)

Коммунально-складская зона (К)

Зона инженерной инфраструктуры (И)

Зона транспортной инфраструктуры (Т)

**Зона сельскохозяйственного назначения:**

Зона сельскохозяйственного использования (Сх1)

Зона рыбоводства (Сх2)

**Зоны специального назначения:**

Зона кладбищ (Сп1)

Зона складирования и захоронения отходов (Сп2)

**Зоны рекреационного назначения:**

Зона рекреационного использования (Р1)

Зона сохранения природного ландшафта (Р2)

## Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее – вид РИ), предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон, код вида РИ в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540

Таблица № 1

| №п. | Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны) | Основные виды РИ (код вида РИ) | Условно разрешенные виды РИ(код вида РИ) | Вспомогательные виды РИ(код вида РИ) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | Жилые зоны |
|  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1)Блокированная жилая застройка (2.3) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)Хранение автотранспорта (2.7.1)Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Социальное обслуживание (3.2)Бытовое обслуживание (3.3)Здравоохранение (3.4)Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)Культурное развитие (3.6)Религиозное использование (3.7)Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)Деловое управление (4.1)Рынки (4.3)Магазины (4.4)Общественное питание (4.6)Гостиничное обслуживание (4.7)Служебные гаражи (4.9)Для огородничества (13.1) | Обслуживание жилой застройки (2.7)Коммунальное обслуживание (3.1) |
|  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)Блокированная жилая застройка (2.3) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1)Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)Среднеэтажная жилая застройка (2.5)Хранение автотранспорта (2.7.1) Социальное обслуживание (3.2)Здравоохранение (3.4)Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)Культурное развитие (3.6)Религиозное использование (3.7)Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)Деловое управление (4.1)Рынки (4.3)Магазины (4.4)Общественное питание (4.6)Гостиничное обслуживание (4.7)Служебные гаражи (4.9) | Обслуживание жилой застройки (2.7)Коммунальное обслуживание (3.1)Бытовое обслуживание (3.3) |
|  | Общественно-деловые зоны |
|  | Общественно-деловая зона (О) | Социальное обслуживание (3.2)Бытовое обслуживание (3.3)Здравоохранение (3.4)Образование и просвещение (3.5)Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)Культурное развитие (3.6)Религиозное использование (3.7)Общественное управление (3.8)Обеспечение научной деятельности (3.9)Предпринимательство (4.0)Деловое управление (4.1)Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)Рынки (4.3)Магазины (4.4)Банковская и страховая деятельность (4.5)Общественное питание (4.6)Гостиничное обслуживание (4.7)Развлечения (4.8)Служебные гаражи (4.9)Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1)Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)Блокированная жилая застройка (2.3)Среднеэтажная жилая застройка (2.5)Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)Приюты для животных (3.10.2)Объекты дорожного сервиса (4.9.1)Спорт (5.1)Склады (6.9)Трубопроводный транспорт (7.5) | Хранение автотранспорта (2.7.1)Коммунальное обслуживание (3.1) |
|  | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур |
|  | Производственная зона (П) | Производственная деятельность (6.0)Недропользование (6.1)Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)Легкая промышленность (6.3)Фармацевтическая промышленность (6.3.1)Пищевая промышленность (6.4)Строительная промышленность (6.6)Энергетика (6.7)Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11) | Склады (6.9)Железнодорожный транспорт (7.1);Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)Обеспечение научной деятельности (3.9)Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)Деловое управление (4.1)Магазины (4.4)Общественное питание (4.6)Служебные гаражи (4.9)Трубопроводный транспорт (7.5) |
|  | Коммунально-складская зона (К) | Коммунальное обслуживание (3.1)Бытовое обслуживание (3.3)Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)Склады (6.9)Трубопроводный транспорт (7.5) | Не устанавливается | Деловое управление (4.1)Магазины (4.4)Банковская и страховая деятельность (4.5)Общественное питание (4.6)Служебные гаражи (4.9)Объекты дорожного сервиса (4.9.1)Связь (6.8) Железнодорожный транспорт (7.1)Автомобильный транспорт (7.2) |
|  | Зона инженерной инфраструктуры (И) | Коммунальное обслуживание (3.1)Связь (6.8)Трубопроводный транспорт (7.5) | Не устанавливается | Служебные гаражи (4.9)Автомобильный транспорт (7.2) |
|  | Зона транспортной инфраструктуры (Т) | Хранение автотранспорта (2.7.1)Служебные гаражи (4.9)Объекты дорожного сервиса (4.9.1)Транспорт (7.0) Автомобильный транспорт (7.2)Водный транспорт (7.3)Воздушный транспорт (7.4)Трубопроводный транспорт (7.5) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)Деловое управление (4.1)Связь (6.8) |
|  | Зона сельскохозяйственного назначения |
|  | Зона сельскохозяйственного использования (Сх1)только в границах населённых пунктов | Сельскохозяйственное использование (1.0)Растениеводство (1.1)Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)Овощеводство (1.3)Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)Садоводство (1.5)Выращивание льна и конопли (1.6)Животноводство (1.7)Скотоводство (1.8)Звероводство (1.9)Птицеводство (1.10)Свиноводство (1.11)Пчеловодство (1.12)Рыбоводство (1.13)Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)Питомники (1.17)Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)Сенокошение (1.19)Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)Земельные участки общего назначения (13.0) Ведение огородничества (13.1)Ведение садоводства (13.2) | Ветеринарное обслуживание (3.10)Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)Служебные гаражи (4.9)Связь (6.8) |
|  | Зона рыбоводства (Сх2) | Рыбоводство (1.13) | Не устанавливается | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)  |
|  | Зоны специального назначения |
|  | Зона кладбищ (Сп1) | Ритуальная деятельность (12.1) | Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)Бытовое обслуживание (3.3)Религиозное использование (3.7)Служебные гаражи (4.9)Связь (6.8) |
|  | Зона складирования и захоронения отходов (Сп2) | Специальная деятельность (12.2) | Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1)Служебные гаражи (4.9)Связь (6.8) |
|  | Зоны рекреационного назначения |
|  | Зона рекреационного использования (Р1) | Отдых (рекреация) (5.0)Спорт (5.1)Туристическое обслуживание (5.2.1) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1)Магазины (4.4)Общественное питание (4.6)Служебные гаражи (4.9)Связь (6.8)Автомобильный транспорт (7.2)Трубопроводный транспорт (7.5) |
|  | Зона сохранения природного ландшафта (Р2) | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)Для огородничества (13.1) |

**Глава 11. Градостроительные регламенты на прочих территориях**

Территория улично-дорожной сети - градостроительный регламент на данной территории не подлежит установлению.

Территория лесов - градостроительный регламент на данной территории не подлежит установлению.

Территория акваторий - градостроительный регламент на данной территории не подлежит установлению.

Территория земель сельскохозяйственного назначения –градостроительный регламент на данной территории не подлежит установлению в соответствии с требованиями Ст.36 Гр К РФ

Таблица 2

**Глава 12. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\***

| №п. | Кодовое обозначение территориальных зон (наименование муниципального образования) | Градостроительные регламенты территориальных зон (наименование муниципального образования) |
| --- | --- | --- |
| S min, (га) | S max, (га) | Отступ  min, (м) | Этаж min, (ед.) | Этаж max, (ед.) | Процент застройки min, (процент) | Процент застройки max, (процент) |
|  | Жилые зоны |
|  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) | 0,02 | 0,15 | 3 | 1 | 3 | 10 | 60 |
|  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) | 0,1 | 20,0 | 3 | 1 | 4 | 20 | 50 |
|  | Общественно-деловые зоны |
|  | Общественно-деловая зона (О) | 0,1 | 20,0 | 3 | 1 | 5 | 20 | 80 |
|  | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур |
|  | Производственная зона (П) | 0,1 | 50,0 | 3 | 1 | 3 | 10 | 80 |
|  | Коммунально-складская зона (К) | 0,1 | 50,0 | 3 | 1 | 3 | 10 | 80 |
|  | Зона инженерной инфраструктуры (И) | 0,001 | 50,0 | Не устанавливается | 1 | 3 | 10 | 90 |
|  | Зона транспортной инфраструктуры (Т) | 0,01 | 500,0 | Не подлежит установлению |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования |
|  | Зона сельскохозяйственного использования (Сх1) | 0,05 | 500,0 | 3 | 1 | 3 | Не подлежит установлению |
|  | Зона рыбоводства (Сх2) | Не подлежит установлению |
|  | Зоны рекреационного назначения  |
|  | Зона рекреационного использования (Р1) | 0,01 | 50,0 | 3 | 1 | 2 | 10 | 80 |
|  | Зона сохранения природного ландшафта (Р2) | Не подлежит установлению |
|  | Зоны специального назначения |
|  | Зона кладбищ (Сп1) | 0,05 | 40,0 | Не подлежит установлению |
|  | Зона складирования и захоронения отходов (Сп2) | Не подлежит установлению |
|  | Вне зависимости от территориальной зоны для отдельных видов разрешенного использования земельных участков, в том числе: |
|  | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) | 0,1 | 2,5 | Не подлежит установлению |
|  | Обеспечение сельскохозяйственного производствав части размещения водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства (1.18) | 0,001 | 5,0 | Не подлежит установлению |
|  | Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | 0,015 | 0,25 | 3 | 1 | 2 | 10 | 60 |
|  | Блокированная жилая застройка (2.3) | 0,015 | 0,1 | Не подлежит установлению | 1 | 2 | 20 | 60 |
|  | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 0,04 | 0,15 | 3 | 1 | 2 | 10 | 60 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | 0,1 | 5,0 | 3 | 1 | 3 | 20 | 50 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 0,2 | 50,0 | 3 | 3 | 5 | 20 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание (3.1)в части объектов капитального строительства используемых для поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация). | Не подлежит установлению | 25,0 | Не подлежит установлению | 1 | 2 | Не подлежит установлению |
|  | Служебные гаражи (4.9) | 0,.01 | 5,0 | 3 | 1 | 2 | 10 | 50 |
|  | Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | 0,.01 | 5,0 | 3 | 1 | 2 | 10 | 50 |
|  | Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежит установлению |
|  | Водный транспорт (7.3)в части размещения искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещения речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 0,001 | 50,0 | Не подлежит установлению | 1 | 5 | 20 | 90 |
|  | Трубопроводный транспорт (7.5) | Не подлежит установлению |
|  | Общее пользование водными объектами (11.1) | Не подлежит установлению |
|  | Специальное пользование водными объектами (11.2):в части использования земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод) | Не подлежит установлению |
|  | Гидротехнические сооружения (11.3):в части размещения гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, берегозащитных сооружений) | Не подлежит установлению |
|  | Ведение огородничества (13.1) | 0,015 | 0,15 | Не подлежит установлению |
|  | Ведение садоводства (13.2) | 0,04 | 0,12 | 3 | 1 | 2 | Не подлежит установлению | 20 |
|  | Хранение автотранспорта (2.7.1) | 0.0025 | 0.006 |  |  |  |  |  |
|  | Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | 0.0025 | 0.006 |  |  |  |  |  |

\*Примечание. В таблице используются следующие сокращения:

1) S min - предельные минимальные размеры земельных участков;

2) S max - предельные максимальные размеры земельных участков;

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

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

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

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

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

8) В строке 4.1 мах.и мin показатель площади применять вне населённых пунктах

9) В случае предоставления земельного участка для коллективных гаражей (несколько вместе в ряд) площадь участка регулировать из расчета 25 кв.м.для одного места

\* 1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:

- в сохраняемой застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки;

- при реконструкции и новом строительстве – 3.

2) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:

От границ соседнего участка до:

- основного строения – 3;

- постройки для содержания скота и птицы – 4;

- других построек: бани, гаража, сарая и др. – 1;

- окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках – 6;

- от стволов высокорослых деревьев – 4;

- среднерослых деревьев – 2;

- от кустарников – 1;

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:

- до стен соседнего дома – 12;

- до источника водоснабжения (колодца) – 25.

\*\* Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения:

1) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:

- основного строения – 3;

- постройки для содержания скота и птицы – 4;

- других построек: бани, гаража, сарая и др. – 1;

- от стволов высокорослых деревьев – 2;

- среднерослых деревьев – 1;

- от кустарников – 1.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:

- до стен соседнего дома – 12;

- до источника водоснабжения (колодца) – 8.

Примечание: Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

**Глава 12.  Общие положения о градостроительных регламентах**

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

* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с федеральным законодательством;
* 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 и устойчивому развитию территории.

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

3. В соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения использования земельных участков:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

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

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

* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

6. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с пунктом 4 Главы 1 Правил.

7. 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.

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

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.