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 производства  в 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](consultantplus://offline/ref=4D76D41DED31E8992F362F3A332A6293053D15D6609CFEC534D40B7AF7DAF024BA6D3A59C430578676rAC) (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с федеральным [законодательством](consultantplus://offline/ref=4D76D41DED31E8992F362F3A332A6293053C16D36899FEC534D40B7AF7DAF024BA6D3A59C430538476rCC);
* 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.