



**Собрание депутатов Николаевского муниципального района  
Хабаровского края**

**РЕШЕНИЕ**

06.02.2019

г. Николаевск-на-Амуре

№ 8-54

О внесении изменения в Правила землепользования и застройки Магинского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 14 апреля 2017 г. № 80-469

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, с учетом протокола публичных слушаний от 29 января 2019 г. Собрание депутатов Николаевского муниципального района

**РЕШИЛО:**

1. Внести изменение в Правила землепользования и застройки Магинского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 14 апреля 2017 г. № 80-469, изложив их в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в "Вестнике Николаевского муниципального района Хабаровского края" и разместить на официальном сайте администрации Николаевского муниципального района.

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

Председатель Собрания депутатов  
Николаевского муниципального района

О.В. Хлупина

Глава Николаевского  
муниципального района

А.М. Леонов

## Приложение

к решению Собрании депутатов Николаевского муниципального района

от 06.02.2019 № 8-54

## УТВЕРЖДЕНЫ

решением Собрании депутатов Николаевского муниципального района

от 14.04.2017 № 80-469

# ПРАВИЛА землепользования и застройки Магинского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края

## Ведение

Правила землепользования и застройки (далее также – Правила землепользования и застройки) Магинского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края устанавливают основы градостроительной деятельности на территории Магинского сельского поселения наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края, Николаевского муниципального района, Магинского сельского поселения, создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства Магинского сельского поселения, строительства индивидуального и временного жилья, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Магинского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края и внесения в них изменений

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Николаевского муниципального района

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Магинского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории Магинского сельского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строи-

тельства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами землепользования и застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

### 3. Область применения Правил землепользования и застройки:

Правила землепользования и застройки распространяются на все, расположенные на территории Магинского сельского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

### 4. Правила землепользования и застройки применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5. Решения органов местного самоуправления Николаевского муниципального района, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

К полномочиям Собрания депутатов Николаевского муниципального района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы Николаевского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) "Правила землепользования и застройки";

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;

- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке тер-

ритории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия.

**6. Комиссия по землепользованию и застройке:**

Комиссия по землепользованию и застройке Николаевского муниципального района (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому постановлением администрации Николаевского муниципального района.

**Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

**Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Николаевского муниципального района**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Николаевского муниципального района.

**Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением о публичных слушаниях в Николаевском муниципальном районе.

**Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Николаевского муниципального района Хабаровского края.

**Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки и расположенные на территориях, для которых

установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

## Часть II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории

### Статья 7. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования Магинского сельского поселения

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий Магинского сельского поселения представляет собой чертеж с отображением границ Магинского сельского поселения, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению к настоящим Правилам землепользования и застройки.

На территории Магинского сельского поселения объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

На карте градостроительного зонирования Магинского сельского поселения отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

На карте градостроительного зонирования территории Магинского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Общественно-деловые зоны:

О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения .

Жилые зоны:

Ж-1 зона индивидуальной усадебной жилой застройки.

Ж-2 зона малоэтажной смешанной жилой застройки.

Коммунально-производственные зоны:

К-1 зона коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров

П-1 зона предприятий 3-4 классов вредности.

П-2 зона предприятий 5 класса вредности.

Зоны сельскохозяйственного назначения:

Сх-1 зоны сельскохозяйственных угодий.

Зоны рекреационного назначения:

Р-1 зона рекреационно-ландшафтных территорий.

Р-2 зона парков, бульваров.

Зоны специального назначения:

С-1 кладбища.

Статья 8. Границы зон с особыми условиями использования территории

1. В соответствии с настоящими Правилами землепользования и застройки на карте градостроительного зонирования предусматриваются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- а) водоохранная зона;
- б) охранная зона воздушных высоковольтных ЛЭП;
- в) санитарно-защитная зона промышленных предприятий 3-5 классов вредности (в том числе очистных сооружений);
- г) санитарно-защитная зона от кладбищ.

2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам определяется в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами землепользования и застройки.

### Глава III. Градостроительные регламенты

Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Магинского сельского поселения;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все зе-

мельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) 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 вновь 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;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией Николаевского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством РФ.

8. 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.

9. Реконструкция указанных в части 8 статьи 9 настоящих Правил землепользования и застройки объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным пара-



метрам разрешенного строительства, реконструкции. 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.

10. В случае, если использование указанных в части 8 статьи 9 настоящих Правил землепользования и застройки 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 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту 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.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства РФ к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и пра-



вилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или ее части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 11. Градостроительные регламенты для зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- культурное развитие (3.6);
- предпринимательство (4.0);
- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- спорт (5.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- рынки (4.3);
- связь (6.8).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обслуживание автотранспорта (4.9);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

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

- 1) минимальный размер земельного участка:
  - для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
  - для иных видов разрешенного использования - 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка:
  - для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
  - для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 12. Градостроительные регламенты для зоны индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- магазины (4.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культурное развитие (3.6);
- религиозное использование (3.7);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- гостиничное обслуживание (4.7).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- спорт (5.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.1.1; 2.2 – 200 м;
- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определе-

ния мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
  - для иных видов разрешенного использования - 3 м;
  - 4) предельное количество этажей – 3;
  - 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) минимальная общая площадь жилого дома – 40 кв. м;
  - 7) минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;
  - 8) до границы соседнего приквартирного участка минимальные расстояния:
    - от дома – 3 м;
    - от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;
    - от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,5 м;
    - от стволов высокорослых деревьев – 2 м;
    - от кустарников – 1 м;
    - от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;
  - 9) размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 метров;
  - 10) допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
  - 11) ограждения земельных участков со стороны улиц должны быть прозрачными, проветриваемыми. Высота ограждения, цвет должен быть однообразным на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы. Глухие заборы допускаются между соседними домовладениями. Максимальная высота ограждения – 1,5 метра. Если дом принадлежит на праве собственности нескольким лицам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается выполнять ограждения внутри земельного участка из сетки или штакетника максимальной высотой – 1 м;
  - 12) обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости зданий;
  - 13) обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние – не менее 5 м;
  - 14) максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 500 кв. м;
  - 15) минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов – 15 м;
  - 16) максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка, – 1,5 м;
  - 17) максимальная высота травяного покрова – 20 см;
  - 18) минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования – 6 метров.
5. В границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 не

допускается:

1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).

2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

3) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

4) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

5) размещение бань, саун при отсутствии канализования стоков.

Статья 13. Градостроительные регламенты для зоны малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- магазины (4.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- религиозное использование (3.7);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спорт (5.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 – 200 м;
- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;

- для иных видов разрешенного использования - 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 3;
- 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) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 14. Градостроительные регламенты для зоны коммунальных предприятий, транспорта, складирования и распределения товаров (К-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- склады (6.9);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- спорт (5.1).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для объектов гаражного назначения - 4 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования – 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

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) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади зе-

мельного участка.

Статья 15. Градостроительные регламенты для зоны промышленных предприятий III-IV классов вредности (П-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- пищевая промышленность (6.4);
- склады (6.9)
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- предпринимательство (4.0).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- связь (6.8).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для объектов гаражного назначения - 4 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

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) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 16. Градостроительные регламенты для зоны промышленных предприятий V класса вредности (П-2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- пищевая промышленность (6.4);
- нефтехимическая промышленность (6.5);
- строительная промышленность (6.6);
- склады (6.9);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- питомники (1.17);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- предпринимательство (4.0);
- магазины (4.4);
- спорт (5.1).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- автомобильный транспорт (7.2).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для объектов гаражного назначения - 4 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования – 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 17. Градостроительные регламенты для зоны сельскохозяйственных угодий (Сх-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:



- растениеводство (1.1);
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);
- овощеводство (1.3);
- садоводство (1.5);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины (4.4).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 18. Градостроительные регламенты для зоны рекреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

1. Зона рекреационно-ландшафтных территорий Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- охрана природных территорий (9.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;

- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;

- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;

- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

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) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

7) площадки – 8-12 % от общей площади участка;

8) сооружения – 5-7 % от общей площади участка;

9) парковки – не более 5%;

10) зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка;

11) аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

Статья 19. Градостроительные регламенты для зоны парков, бульваров (Р-2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

- гостиничное обслуживание (4.7);

- отдых (рекреация) (5.0);

- туристическое обслуживание (5.2.1);

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);

- магазины (4.4).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спорт (5.1).

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

объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка:
  - для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
  - для иных видов разрешенного использования - 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка:
  - для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
  - для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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:
  - для видов разрешенного использования с кодами 3.1, 12.0 - 0 м;
  - для иных видов разрешенного использования - 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 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) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 20. Градостроительные регламенты для зоны кладбищ (С-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- религиозное использование (3.7);
- ритуальная деятельность (12.1).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины (4.4);
- автомобильный транспорт (7.2).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- склады (6.9).

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

- 1) минимальный размер земельного участка:
  - для кладбища традиционного захоронения – 24 м;
  - для иных видов разрешенного использования - 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка:
  - для кладбища традиционного захоронения - 2 400 кв. м на 1 тыс. человек;
  - для иных видов разрешенного использования - 100 кв. 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 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;
- 6) отступ от кладбищ до зданий (земельных участков) жилой застройки,

школ, детских садов, медицинских учреждений – 300 метров.

Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального

строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах землепользования и застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона;
- охранный зона воздушных высоковольтных ЛЭП;
- санитарно-защитная зона промышленных предприятий 3-5 классов вредности (в том числе очистных сооружений);
- санитарно-защитная зона от кладбищ.

Статья 22. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур не устанавливаются, ввиду отсутствия территориальных зон, в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Николаевского муниципального района



Г.П. Илюк