****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

******

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО городской округ «Александровск-Сахалинский-район» I этап город Александровск-Сахалинский и Правила землепользования и застройки МО городской округ «Александровск-Сахалинский район» II этап села Виахту, Михайловка, Мгачи, Хоэ, Трамбаус, Танги, Арково, Арково-Берег, Чеховское, Дуэ, Мангидай, Корсаковка**

*Порядок применения правил землепользования и застройки*

*и внесения в них изменений.*

*Градостроительные регламенты.*

А-105.1513-23 ПЗЗ

Заказчик: Администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район»

Сахалинской области Российской Федерации

Директор ООО «Архивариус» К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск – Александровск-Сахалинский, 2023 г.

**УТВЕРЖДЕНЫ**

**решением Собрания МО**

**городской округ «Александровск-Сахалинский-район»**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_**

**Правила землепользования и застройки**

**МО** **городской округ «Александровск-Сахалинский-район»**

**I этап город Александровск-Сахалинский**

**II этап села Виахту, Михайловка, Мгачи, Хоэ, Трамбаус, Танги, Арково, Арково-Берег, Чеховское, Дуэ, Мангидай, Корсаковка**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 5](#_Toc153869618)

[Статья 1. Правовой статус Правил землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район» 5](#_Toc153869619)

[Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил 5](#_Toc153869620)

[Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом городского округа «Александровск-Сахалинский район» и документацией по планировке территории 6](#_Toc153869621)

[Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке 6](#_Toc153869622)

[Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа «Александровск-Сахалинский район» в области землепользования и застройки 6](#_Toc153869623)

[Статья 6. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки 7](#_Toc153869624)

[Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 7](#_Toc153869625)

[Статья 7. Градостроительный регламент 7](#_Toc153869626)

[Статья 8. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 9](#_Toc153869627)

[Статья 9. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента 10](#_Toc153869628)

[Статья 10. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 11](#_Toc153869629)

[Статья 11. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 11](#_Toc153869630)

[Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 12](#_Toc153869631)

[Статья 13. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 12](#_Toc153869632)

[Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 13](#_Toc153869633)

[Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 14](#_Toc153869634)

[Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории 15](#_Toc153869635)

[Статья 16. Общие положения о документации по планировке территории 15](#_Toc153869636)

[Статья 17. Виды документации по планировке территории 15](#_Toc153869637)

[Статья 18. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории 16](#_Toc153869638)

[Статья 19. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления 16](#_Toc153869639)

[Статья 20. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории 17](#_Toc153869640)

[Статья 21. Согласование документации по планировке территории при размещении объекта федерального значения, объекта регионального значения в границах городского округа «Александровск-Сахалинский район» 18](#_Toc153869641)

[Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний и общественных обсуждений 18](#_Toc153869642)

[Статья 22. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки 18](#_Toc153869643)

[Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки 19](#_Toc153869644)

[Статья 23. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки 19](#_Toc153869645)

[Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки 21](#_Toc153869646)

[Статья 24. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности 21](#_Toc153869647)

[Статья 25. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена 22](#_Toc153869648)

[Статья 26. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности 22](#_Toc153869649)

[Статья 27. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд 23](#_Toc153869650)

[Статья 28. Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории 24](#_Toc153869651)

[Статья 29. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки 24](#_Toc153869652)

[Раздел 2. Карта градостроительного зонирования 24](#_Toc153869653)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования 24](#_Toc153869654)

[Статья 30. Перечень территориальных зон 24](#_Toc153869655)

[Статья 31. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства 25](#_Toc153869656)

[Глава 8. Карта зон с особыми условиями использования территорий 27](#_Toc153869657)

[Статья 32. Содержание карты зон с особыми условиями использования территорий 27](#_Toc153869658)

[Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории 27](#_Toc153869659)

[Раздел 3. Градостроительные регламенты 28](#_Toc153869660)

[Глава 9. Жилые зоны 28](#_Toc153869661)

[Статья 34. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) 28](#_Toc153869662)

[Статья 35. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2) 30](#_Toc153869663)

[Статья 36. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж-3) 31](#_Toc153869664)

[Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения садоводства и огородничества (Ж-4) 32](#_Toc153869665)

[Глава 10. Общественно-деловые зоны 33](#_Toc153869666)

[Статья 38. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) 33](#_Toc153869667)

[Глава 11. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 35](#_Toc153869668)

[Статья 39. Производственная зона (П-1) 35](#_Toc153869669)

[Статья 40. Зона инженерной инфраструктуры (И-1) 36](#_Toc153869670)

[Статья 41. Зона транспортной инфраструктуры (Т-1) 37](#_Toc153869671)

[Глава 12. Зоны сельскохозяйственного использования 37](#_Toc153869672)

[Статья 42. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-1) 37](#_Toc153869673)

[Статья 43. Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства (СХ-2) 38](#_Toc153869674)

[Глава 13. Зоны рекреационного назначения 39](#_Toc153869675)

[Статья 44. Зона лесов (Р-1) 39](#_Toc153869676)

[Статья 45. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) (Р-2) 39](#_Toc153869677)

[Статья 46. Зона объектов отдыха и туризма (Р-3) 39](#_Toc153869678)

[Глава 14. Зоны специального назначения 40](#_Toc153869679)

[Статья 47. Зона кладбищ и крематориев (СН-1) 40](#_Toc153869680)

[Статья 48. Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (СН-2) 40](#_Toc153869681)

[Статья 49. Зона режимных территорий (СН-3) 41](#_Toc153869682)

[Глава 15. Зоны водных объектов 42](#_Toc153869683)

[Статья 50. Зона водных объектов (Р-4) 42](#_Toc153869684)

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

**Статья 1. Правовой статус Правил землепользования и застройки** **городского округа «Александровск-Сахалинский район»**

Правила землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район» (далее также – Правила) являются муниципальным правовым актом муниципального образования городской округ «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области (далее также - городской округ «Александровск-Сахалинский район», городской округ), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил**

1. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий городского округа «Александровск-Сахалинский район», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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

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

2. Правила землепользования и застройки распространяются на всю территорию городского округа «Александровск-Сахалинский район».

3. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», основанный на градостроительном зонировании - делении территории городского округа на территориальные зоны с установлением в пределах каждой зоны градостроительных регламентов по видам разрешённого использования и параметрам допустимых строительных изменений объектов недвижимости - земельных участков и прочно связанных с землей зданий, сооружений и иных объектов при осуществлении градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки, а также иных органов.

5. 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.

6. Правила землепользования и застройки применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, а также градостроительных планов земельных участков;

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

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

- осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

- применении штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

7. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Решения органов местного самоуправления городского округа «Александровск-Сахалинский район», органов государственной власти Российской Федерации и Сахалинской области, противоречащие Правилам землепользования и застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

**Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом городского округа «Александровск-Сахалинский район» и документацией по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана городского округа «Александровск-Сахалинский район». Допускается конкретизация Правилами землепользования и застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план городского округа «Александровск-Сахалинский район», соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана городского округа «Александровск-Сахалинский район», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

**Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке**

1. Все текстовые и графические материалы Правил землепользования и застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил землепользования и застройки не ограничен.

2. Администрация городского округа обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём их опубликования в официальном печатном издании местного уровня и на официальном интернет-сайте городского округа «Александровск-Сахалинский район».

**Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа «Александровск-Сахалинский район» в области землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», являются:

1) представительный орган – Собрание городского округа «Александровск-Сахалинский район» (далее также – Собрание городского округа);

2) глава городского округа – мэр городского округа «Александровск-Сахалинский район» (далее также – мэр городского округа);

3) исполнительно-распорядительный орган – администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район» (далее также – администрация городского округа).

2. Собрание городского округа «Александровск-Сахалинский район» осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) принимает решение об утверждении и внесении изменений в Генеральный план городского округа;

2) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район».

3) принимает решения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

4) принимает решение об утверждении и внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа;

5) определяет порядок использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

3. Мэр городского округа «Александровск-Сахалинский район» подписывает и обнародует в порядке, установленном Уставом, Правила землепользования и застройки и иные нормативные правовые акты в области землепользования и застройки.

4. Администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район» осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район» и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) принимает решения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

3) обеспечивает разработку проектов Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

4) утверждает документацию по планировке территории городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

5) утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

6) готовит рекомендации по совершенствованию Правил землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район», рассматривает проекты внесения изменений в Правила землепользования и застройки гор городского округа «Александровск-Сахалинский район» и заключения о результатах публичных слушаний по таким проектам.

**Статья 6. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район» (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также соблюдения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район». Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений мэром городского округа.

Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам землепользования и застройки, областному законодательству, а также согласно Положению о порядке деятельности комиссии по подготовке и реализации Правил землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район». Утвержденному постановлением мэра городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 28.12.2007 г №367.

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

**Статья 7. Градостроительный регламент**

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. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, городского округа «Александровск-Сахалинский район», публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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, определённых Генеральным планом городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами землепользования и застройки установлены:

- виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;

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

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, разрешённым считается такое использование, которое соответствует видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчётным показателям, указанным в части 4 настоящей статьи, и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования городского округа «Александровск-Сахалинский район».

7. 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 выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 13 Правил землепользования и застройки.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил землепользования и застройки, виды разрешённого 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, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, указываются в градостроительных планах.

14. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Статья 8. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 (далее – Классификатор).

2. Каждый вид разрешённого использования в градостроительных регламентах настоящих Правил, согласно Классификатору, имеет следующую структуру:

код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;

наименование вида разрешённого использования земельного участка;

описание вида разрешенного использования земельного участка, включающее в себя виды разрешённого использования объектов капитального строительства.

Код вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

3. При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором, так как описание вида разрешённого использования земельного участка зачастую имеет отсылки к другим видам разрешённого использования.

4. Классификатор содержит как отдельные виды разрешённого использования, так и группы видов, обобщённые тематически.

В случае группировки видов разрешённого использования в описании общего вида перечислены кодовые обозначения всех отдельных видов разрешенного использования, которые входят в данную группу

Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.

Если в градостроительном регламенте не указан общий вид использования, а указаны один или несколько отдельных видов разрешённого использования, входящих в группу, то право выбора правообладателя земельного участка или объекта капитального строительства ограничено только этими поименованными в регламенте отдельными видами.

5. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами землепользования и застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

6. Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

7. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

8. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского округа «Александровск-Сахалинский район», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области и городского округа «Александровск-Сахалинский район», публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

9. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

10. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 Правил землепользования и застройки.

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 Правил землепользования и застройки.

12. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 9. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области и городского округа «Александровск-Сахалинский район», ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 8 статьи 8 Правил землепользования и застройки, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 14, 15 Правил землепользования и застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления городского округа «Александровск-Сахалинский район», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

**Статья 10. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого 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.

2. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В случае, 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 и частью 2 настоящей статьи предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Статья 11. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений 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 РФ.

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

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого 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 разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого 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 разрешённого 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 разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие 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 разрешённого 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 разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого 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.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьей 7 настоящих Правил землепользования и застройки.

**Статья 13. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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 выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район» в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области и (или) городского округа «Александровск-Сахалинский район», правил благоустройства и санитарного содержания территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район» в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Сахалинской области или администрацией муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

**Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами, строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в установленной административным регламентом форме и предоставляется в письменном виде.

3. Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования определяется Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», утверждённым решением Собрания городского округа «Александровск-Сахалинский район» № 3 от 08.04.2008 г.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия "в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в администрацию городского округа.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление составляется в установленной административным регламентом форме и предоставляется в письменном виде.

5. Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

6. Проект решения о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях за исключением случая, указанного в части 2 настоящей статьи.

7. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», утверждённым решением Собрания городского округа «Александровск-Сахалинский район» № 3 от 08.04.2008 г.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации в администрацию городского округа .

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

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту решения о предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории**

**Статья 16. Общие положения о документации по планировке территории**

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

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством РФ могут быть установлены иные [случаи](consultantplus://offline/ref=9C8282B096C4DFD53116CE66B808FE79DF4EEE565DB0E4144DDDE6143942AE002A1DA2315D141BFE09YDH), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 17. Виды документации по планировке территории**

1. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 3](consultantplus://offline/ref=02CE67D742F60283E03C608C0DC583BD3F0FDF559AEB15224A01FD517359C58040AC4389B618uDXAH) настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

**Статья 18. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории**

1. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ.

**Статья 19. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления**

1. Администрация городского округа «Александровск-Сахалинский район» в лице отдела архитектуры и градостроительства принимает решение о подготовке документации по планировке территории на территории городского округа, за исключение случаев, установленных в частях 2 и 3 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ части 4 настоящей статьи, и в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении мэру городского округа.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами.

3. Подготовка документации по планировке территории включает в себя:

1) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

2) проверка представленного заявителем проекта документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 6 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления такой документации;

3) по результатам проверки принятие решения о назначении публичных слушаний, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», утверждённым решением Собрания городского округа «Александровск-Сахалинский район» № 3 от 08.04.2008 г, либо об утверждении документации в случаях, указанных в части.5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, или о направлении ее на доработку;

4) согласование документации по планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) принятие решения об утверждении документации по планировки территории или об отклонении проекта и отправке его на доработку;

6) направление утверждённой документации по планировке территории мэру городского округа «Александровск-Сахалинский район» для подписания;

7) размещение информации об утверждении документации по планировке территории в официальном печатном издании местного уровня, размещение документации по планировке территории на официальном интернет-сайте городского округа «Александровск-Сахалинский район».

4. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

5. В случаях, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счёт их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством РФ. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счёт средств местного бюджета администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район».

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана городского округа «Александровск-Сахалинский район», настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в [части 1 статьи 11](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=74C03C031451D163D6F01ADB1CFAD1EE&req=doc&base=LAW&n=322585&dst=100095&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=2873&REFDOC=342030&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16876%3Bdstident%3D100095%3Bindex%3D2103) Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 1 статьи 20 настоящих Правил.

7. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов местного значения городского округа «Александровск-Сахалинский район», для размещения которых допускается изъятие земельных участков для муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд. Предметом согласования проекта планировки территории с указанным органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов местного значения.

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи со дня утверждения указанной документации в официальном печатном издании местного уровня и на официальном интернет-сайте городского округа «Александровск-Сахалинский район».

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

10. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путём утверждения её отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

**Статья 20. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, если планируется осуществление комплексного развития территории.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

3. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

**Статья 21. Согласование документации по планировке территории при размещении объекта федерального значения, объекта регионального значения в границах городского округа «Александровск-Сахалинский район»**

1. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или в целях размещения иного объекта в границах городского округа «Александровск-Сахалинский район» и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации до ее утверждения подлежит согласованию с мэром городского округа «Александровск-Сахалинский район». Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов настоящим Правилам в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения указанной в части 1 настоящей статьи документации по планировке территории мэр городского округа направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

3. В случае, если по истечении пятнадцати дней с момента поступления мэру городского округа «Александровск-Сахалинский район» предусмотренной частью 1 настоящей статьи документации по планировке территории мэром городского округа не направлен, предусмотренный частью 2 настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

4. При размещении в границах городского округа «Александровск-Сахалинский район» объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, документация по планировке территории, утверждённая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, направляется мэру городского округа «Александровск-Сахалинский район» в течение семи дней со дня ее утверждения.

5. Мэр городского округа обеспечивает опубликование утверждённой документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации в официальном печатном издании местного уровня, размещение документации по планировке территории на официальном интернет-сайте городского округа «Александровск-Сахалинский район».

**Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний и общественных обсуждений**

**Статья 22. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

2. Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории городского округа, осуществляется органами местного самоуправления городского округа «Александровск-Сахалинский район» через средства массовой информации посредством проведения публичных слушаний, а также в иных формах и в порядке, установленном законодательством.

3. На обсуждение на публичных слушаниях выносятся следующие проекты муниципальных правовых актов по вопросам землепользования и застройки в муниципальном образовании (за исключением случаев, установленных законом):

- проект Правил землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

- проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Александровск-Сахалинский район»;

- проект планировки и (или) проект межевания территории;

- проекты, предусматривающие внесение изменений в один из указанных утвержденных документов;

- проект постановления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- проект постановления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, осуществляется в соответствии с Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», утверждённым решением Собрания городского округа «Александровск-Сахалинский район» № 3 от 08.04.2008 г.

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

**Статья 23. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Изменениями настоящих Правил землепользования и застройки считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

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

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа «Александровск-Сахалинский район», схеме территориального планирования Сахалинской области, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования изменений;

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

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

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

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Сахалинской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления городского округа «Александровск-Сахалинский район» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории городского округа;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

4. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение мэру городского округа «Александровск-Сахалинский район».

5. Мэр городского округа «Александровск-Сахалинский район» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. В случае, если настоящими Правилами не обеспечена возможность размещения на территории городского округа «Александровск-Сахалинский район» предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Сахалинской области, уполномоченный орган местного самоуправления направляют мэру городского округа «Александровск-Сахалинский район» требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

7. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с [частью 5.2 статьи 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373276/7b81874f50ed9cd03230f753e5c5a4b03ef9092d/#dst3334) Градостроительного Кодекса РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

8. В случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, мэр городского округа обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 настоящей статьи требования.

9. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случае, предусмотренном пунктами 3-5 части 2 и частью 4 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 7 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

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

11. В случаях, предусмотренных пунктами 3-5 части 3 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет мэру требование об отображении в Правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

12. В случае поступления требования, предусмотренного [частью](#p1416) 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 3 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава администрации обязан обеспечить внесение изменений в Правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью](#p1416) 9 настоящей статьи, не требуется.

13. Срок уточнения Правил землепользования и застройки в соответствии с [частью](#p1418) 8 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью](#p1416) 9 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 3 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

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

**Статья 24. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ городских лесов, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учётом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов местного значения.

**Статья 25. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;

2) на торгах или без проведения торгов;

3) за плату или бесплатно;

4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством Российской Федерации, административными регламентами городского округа «Александровск-Сахалинский район».

3. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах муниципального образования, осуществляется Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа «Александровск-Сахалинский район».

4. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, административными регламентами городского округа «Александровск-Сахалинский район».

**Статья 26. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством РФ.

**Статья 27. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

- автомобильные дороги местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения городского округа «Александровск-Сахалинский район» допускается, если указанные объекты предусмотрены Генеральным планом городского округа «Александровск-Сахалинский район» и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации муниципального образования на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации муниципального образования на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством РФ.

9. Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления определяются земельным законодательством РФ.

**Статья 28. Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории**

1. К видам деятельности по комплексному развитию территории отнесены:

1) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, согласно статье 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления, согласно статье 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

4. В случае принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, заключения органом местного самоуправления договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе этих правообладателей, вносятся следующие изменения в Правила землепользования и застройки:

1) на карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по развитию территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте;

2) градостроительный регламент территориальной зоны, в границах которой планируется деятельность по комплексному развитию территории, дополняется расчётными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами регионального значения, объектами местного значения коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

**Статья 29. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Сахалинской области.

**Раздел 2. Карта градостроительного зонирования**

**Глава 7. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 30. Перечень территориальных зон**

1. Карта градостроительного зонирования представлена в виде картографических документов, являющихся неотъемлемой частью Правил:

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. Г. Александровск-Сахалинский. (Приложение 1);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Арково. (Приложение 2);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Арково-Берег. (Приложение 3);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Виахту. (Приложение 4);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Дуэ. (Приложение 5);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Корсаковка. (Приложение 6);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Мангидай. (Приложение 7);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Мгачи. (Приложение 8);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Михайловка. (Приложение 9);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Танги. (Приложение 10);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Трамбаус. (Приложение 11);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Хоэ. (Приложение 12);

- Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями территории. С. Чеховское. (Приложение 13).

2. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 1.

Таблица 1

| **Номер зоны** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ: |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) |
| Ж-3 | Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) |
| Ж-4 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения садоводства и огородничества |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |
| ОД-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР: |
| П-1 | Производственная зона |
| И-1 | Зона инженерной инфраструктуры |
| Т-1 | Зона транспортной инфраструктуры |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: |
| СХ-1 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| СХ-2 | Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства |
|  | ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: |
| Р-1 | Зона лесов |
| Р-2 | Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) |
| Р-3 | Зона объектов отдыха и туризма |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ: |
| СН-1 | Зона кладбищ и крематориев |
| СН-2 | Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов |
| СН-3 | Зона режимных территорий |
|  | ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ: |
| Р-4 | Зона водных объектов |

**Статья 31. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства**

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (далее – АГО) устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 N 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», Правилами благоустройства и санитарного содержания территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», утвержденными решением Собрания «городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 15.11.2017 № 152 (с изм. от 30.06.2021 № 118) «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории городского округа «Александровск-Сахалинский район», Дизайн-кодом, утверждённым решением Собрания городского округа «Александровск-Сахалинский район» от 28.09.2022 № 190 «Об утверждении Правил и рекомендаций по формированию и применению дизайн-кода городской среды».

2. Требования к АГО включают в себя:

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

3. Требования к АГО устанавливаются в границах территорий АГО.

4. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

1) застройка по красным линиям или сложившимся линиям застройки с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка;

2) расстояние между боковыми фасадами объектов капитального строительства, расположенных по сложившимся линиям застройки в границах квартала, должно составлять не более 15 метров, если иное не предусмотрено законодательством;

3) высота фасадов объектов капитального строительства, обращенных к территориям общего пользования, определяемая как высота верхней отметки парапета или карниза кровли, или иного элемента объекта капитального строительства, расположенного на расстоянии до 3 метров от фасада, не должна превышать высоту фасадов наиболее высокого из объектов капитального строительства, расположенных в границах квартала по линии застройки справа и (или) слева от объекта капитального строительства;

4) допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, эркеров, балконов, террас, приямков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к территориям общего пользования;

5. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства:

1) входные группы в жилые и общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь площадь остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

2) устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не допускается.

6. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

1) фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала);

7. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

1) фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики;

2) не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), профилированного металлического листа (профнастила, за исключением объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий), асбестоцементных листов;

3) не допускается применение керамического гранита, композитных панелей при реконструкции фасадов зданий;

8. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

1) размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.

9. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

2) фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

3) архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон, ослеплять участников дорожного движения;

10. Требования к АГО в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия применяются в части, не противоречащей требованиям охраны объектов культурного наследия.

11. Требования АГО не распространяются на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), расположенные на земельных участках с видами использования земельного участка: 3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.9.1, 5.1, 6.0, 8.3.

12. Требования АГО не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.

13. Иные градостроительные регламенты в границах АГО соответствуют регламентам территориальной зоны, в которой зоны АГО расположены.»

**Глава 8. Карта зон** **с особыми условиями использования территорий**

**Статья 32. Содержание карты зон с особыми условиями использования территорий**

1. Карта зон с особыми условиями использования территорий представлена в виде картографических документов, являющихся неотъемлемой частью Правил. Карты зон с особыми условиями территории объединены с картами градостроительного зонирования.

2. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются установленные зоны с особыми условиями использования территорий.

3. В случае если зоны с особыми условиями использования территории не установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, то в целях учета градостроительных ограничений на картах Правил подлежат отображению нормативные зоны с особыми условиями использования территории. Правилами нормативные зоны не утверждаются, не устанавливаются.

4. Нормативные зоны с особыми условиями использования территории отображаются на основе форм федерального законодательства, правил и порядков определения размеров таких зон в случае, если такие нормы установлены.

**Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории**

1. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории Городского округа осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

2. Перечень зон с особыми условиями использования территории:

- зоны охраны объектов культурного наследия , устанавливаются в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- защитная зона объекта культурного наследия, устанавливается в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии), устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- придорожные полосы автомобильных дорог, устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской федерации»;

- охранная зона линий и сооружений связи, устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

- приаэродромная территория, устанавливается в соответствии с «Воздушным кодексом Российской Федерации»;

- зона охраняемого объекта, устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта»;

- зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов, устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;

- охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы), устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19 февраля 2015 г. № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»;

- водоохранная зона, устанавливается в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации;

- прибрежная защитная полоса, устанавливается в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации;

- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны, устанавливаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02. Санитарные правила и нормы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- зоны затопления и подтопления, устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360 «О зонах затопления, подтопления»;

- санитарно-защитные зоны, устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, устанавливается в соответствии с СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;

- охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21 августа 2019 г. N 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети»;

- охранная зона тепловых сетей, устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

**Раздел 3. Градостроительные регламенты**

**Глава 9. Жилые зоны**

**Статья 34. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Минимальная – 400  Максимальная - 1500 | 3/10 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Минимальная – 150  Максимальная – 350 | 3/14 | 20/60 | От красной линии – 5 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 3/14 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | Минимальная – 25  Максимальная - 100 | 1/4 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Образование и просвещение (3.5) | Не подлежат установлению | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | Минимальная – 300  Максимальная - 1500 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение садоводства (13.2) | Минимальная – 400  Максимальная - 1500 | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 1  От красной линии – 5 |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Минимальная – 1000  Максимальная – не полежит установлению | 4/12 | 20/70 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Не подлежат установлению | 1/4 | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

4. Установленные выше предельные площади земельных участков относятся к образуемым земельным участкам. Для жилого дома: минимальная площадь дома – 50 кв. м, максимальная площадь дома – 500 кв. м.

5. Максимальное количество этажей хозяйственной постройки – не выше двух надземных этажей, максимальная высота хозяйственной постройки – 6 м.

6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть, м, не менее:

-от постройки для содержания скота и птицы – 4;

-от других построек (сарая, бани, автостоянки и др.) – 1;

-от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4;

- от стволов высокорослых деревьев – 4;

- от стволов среднерослых деревьев – 2;

- от кустарника – 1.

Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

7. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

8. Максимальная площадь застройки для строительства целого дома блокированного типа - 10000 м2.

**Статья 35. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Минимальная – 1000  Максимальная – не полежит установлению | 4/12 | 20/70 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Минимальная – 150  Максимальная – 350 | 3/14 | 20/60 | От красной линии – 5 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 4/20 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Общежития (3.2.4) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Образование и просвещение (3.5) | Не подлежат установлению | 4/ Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Спорт (5.1) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки,  входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (14.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Минимальная – 600  Максимальная - 1500 | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

4. Установленные выше предельные площади земельных участков относятся к образуемым земельным участкам. Иные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон не подлежат установлению.

**Статья 36. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж-3)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Минимальная – 1000  Максимальная - не подлежат установлению | 8/27 | 20/50 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 4/20 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Общежития (3.2.4) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Образование и просвещение (3.5) | Не подлежат установлению | 4/ Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Спорт (5.1) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Минимальная – 1000  Максимальная – не полежит установлению | 4/12 | 20/70 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Минимальная – 150  Максимальная – 350 | 3/14 | 20/60 | От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

4. Установленные выше предельные площади земельных участков относятся к образуемым земельным участкам. Иные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон не подлежат установлению.

**Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения садоводства и огородничества (Ж-4)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) | Минимальная – 400  Максимальная - 20000 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Минимальная – 400  Максимальная - 1500 | 3/10 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Минимальная – 1000  Максимальная – не полежит установлению | 4/12 | 20/70 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | Минимальная – 400  Максимальная - 20000 | 3/10 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Минимальная – 150  Максимальная – 350 | 3/14 | 20/60 | От красной линии – 5 |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Минимальная – 1000  Максимальная - не подлежат установлению | 8/27 | 20/50 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 3/14 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | Минимальная – 25  Максимальная - 100 | 1/4 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Образование и просвещение (3.5) | Не подлежат установлению | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | Минимальная – 300  Максимальная - 1500 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение садоводства (13.2) | Минимальная – 400  Максимальная - 1500 | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 1  От красной линии – 5 |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Не подлежат установлению | 1/4 | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

4. Установленные выше предельные площади земельных участков относятся к образуемым земельным участкам. Для жилого дома: минимальная площадь дома – 50 кв. м, максимальная площадь дома – 500 кв. м.

5. Максимальное количество этажей хозяйственной постройки – не выше двух надземных этажей, максимальная высота хозяйственной постройки – 6 м.

6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть, м, не менее:

-от постройки для содержания скота и птицы – 4;

-от других построек (сарая, бани, автостоянки и др.) – 1;

-от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4;

- от стволов высокорослых деревьев – 4;

- от стволов среднерослых деревьев – 2;

- от кустарника – 1.

Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

7. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

8. Максимальная площадь застройки для строительства целого дома блокированного типа - 10000 м2.

**Глава 10. Общественно-деловые зоны**

**Статья 38. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Обслуживание жилой застройки (2.7) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 3/14 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Не подлежат установлению | 1/4 | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Общежития (3.2.4) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 3/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Образование и просвещение (3.5) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Общественное управление (3.8) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Спорт (5.1) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение обороны и безопасности (8.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Минимальная – 600  Максимальная - 1500 | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Минимальная – 1000  Максимальная - не подлежат установлению | 4/20 | 20/50 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Минимальная – 1000  Максимальная - не подлежат установлению | 8/27 | 20/50 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Склад (6.9) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | 20/80 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Историко-культурная деятельность (9.3) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Глава 11. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**Статья 39. Производственная зона (П-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | Минимальная – 25  Максимальная - 100 | 1/4 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Стоянка  транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Производственная деятельность (6.0) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Недропользование (6.1) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Тяжелая промышленность (6.2) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Легкая промышленность (6.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Пищевая промышленность (6.4) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Нефтехимическая промышленность (6.5) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Строительная промышленность (6.6) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Энергетика (6.7) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Склад (6.9) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Складские площадки (6.9.1) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Научно-  производственная деятельность (6.12) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Транспорт (7.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Деловое управление (4.1) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Магазины (4.4) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 2/10 | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Общественное питание (4.6) | Минимальная – 200  Максимальная - не подлежат установлению | 2/10 | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Общежития (3.2.4) | Минимальная – 600  Максимальная - не подлежат установлению | 3/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Гидротехнические сооружения (11.3) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Статья 40. Зона инженерной инфраструктуры (И-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Не подлежат установлению | 1/4 | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | Не подлежат установлению | 2/15 | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Энергетика (6.7) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Склад (6.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Гидротехнические сооружения (11.3) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Специальная деятельность (12.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Деловое управление (4.1) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Статья 41. Зона транспортной инфраструктуры (Т-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Склад (6.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Транспорт (7.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Деловое управление (4.1) | Не подлежат установлению | 4/Не подлежит установлению | 20/60 | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Глава 12. Зоны сельскохозяйственного использования**

**Статья 42. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сельскохозяйственное использование (1.0) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | Минимальная – 250  Максимальная - 1000 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение садоводства (13.2) | Минимальная – 600  Максимальная - 1500 | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 1  От красной линии – 5 |
| Служебные гаражи (4.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Охота и рыбалка (5.3) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Пищевая промышленность (6.4) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Склад (6.9) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | 20/60 | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки общего назначения (13.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Статья 43. Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства (СХ-2)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение огородничества (13.1) | Минимальная – 250  Максимальная - 1000 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ведение садоводства (13.2) | Минимальная – 600  Максимальная - 1500 | 3/20 | 20/60 | От границы участка – 1  От красной линии – 5 |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки общего назначения (13.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Глава 13. Зоны рекреационного назначения**

**Статья 44. Зона лесов (Р-1)**

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются на основании пункта 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 45. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) (Р-2)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Историко-культурная деятельность (9.3) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Статья 46. Зона объектов отдыха и туризма (Р-3)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Отдых (рекреация) (5.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Охрана природных территорий (9.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Санаторная деятельность (9.2.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Резервные леса (10.4) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Глава 14. Зоны специального назначения**

**Статья 47. Зона кладбищ и крематориев (СН-1)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Ритуальная деятельность (12.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Статья 48. Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (СН-2)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Специальная деятельность (12.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Статья 49. Зона режимных территорий (СН-3)**

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

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Стоянка транспортных  средств (4.9.2) | Не подлежат установлению | 1/Не подлежит установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Связь (6.8) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| Обеспечение обороны и безопасности (8.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Обеспечение вооруженных сил (8.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| **Вид использования земельного участка, код** | **Предельные площади земельных участков (м2)** | **Предельное количество этажей/ предельная высота (эт./м.)** | **Минимальный/ максимальный процент застройки** | **Минимальные отступы (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | От границы участка – 3  От красной линии – 5 |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

**Глава 15. Зоны водных объектов**

**Статья 50. Зона водных объектов (Р-4)**

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются на основании части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.