

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Собрания
депутатов
Верхнебуреинского
муниципального района
от 30.11.2020 № 253

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬ-
СКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ПОСЕЛОК ГЕРБИ»
ВЕРХНЕБУРЕИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

(в редакции решений Собрания депутатов от 30.04.2022 № 447; от 19.10.2023
№ 18)

Глава I.

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ПОСЕЛОК ГЕРБИ» И
ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами мест-
ного самоуправления**

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.
2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения «Поселок Герби» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.
3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти

субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 11 настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 12 настоящих Правил).

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (статья 13 настоящих Правил).

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 11 настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 11 настоящих Правил,

применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных, предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (статья 7 настоящих Правил), в том числе в границах зон объектов культурного наследия (статья 8 настоящих Правил), на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 12 настоящих Правил.

8. На карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил) выделены следующие территориальные зоны:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении малоэтажных и блокированных жилых домов (до 2 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

ОД-1 – общественно-деловая зона.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 зона мест общего пользования.

Территориальная зона выделена для размещения объектов, связанных с обслуживанием населения, в том числе для организации отдыха, туризма, физкультурно-спортивной деятельности, при озеленении территории не менее 60%.

Р-2 зона сельских природных территорий.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохра-

нения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Р-3 – зона санитарно-защитного озеленения.

Территориальная зона выделена для отделения территорий жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон от территорий организаций, промышленных объектов и производств, оказывающих воздействие на среду обитания и здоровье населения, а также для обеспечения снижения данного вредного средствами озеленения.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТЖ зона объектов железнодорожного транспорта.

Территориальная зона выделена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

ТА зона объектов автомобильного транспорта.

Территориальная зона выделена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов автомобильного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 зона ритуального назначения.

Территориальная зона выделена для организации мест погребения и размещения объектов, предназначенных для оказания ритуальных услуг.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий.

Территориальная зона выделена для развития существующих территорий сельскохозяйственных угодий, выращивания сельскохозяйственных культур.

СХ-3 - зона сельскохозяйственных угодий с ограничением, согласно п.15 ст.65 Водного кодекса РФ.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

ПК-1 – коммунальная зона.

Территориальная зона выделена для размещения объектов, комплексов производственных, коммунальных предприятий, не выше V класса санитарной вредности, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

П-1 – зона промышленности V класса санитарной вредности.

Территориальная зона выделена для размещения комплексов производственных, коммунальных предприятий, не выше V класса санитарной вредности, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.:

9. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения "Поселок Герби" могут быть выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

ТОП – зона территорий общего пользования.

Территориальная зона выделена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций общего пользования (площади, улицы, проезды, пешеходные переходы, мосты, тоннели, ливневая канализация).

10. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий (статья 7 настоящих Правил) и карте границ территорий объектов культурного наследия (статья 8 настоящих Правил) отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых действуют ограничения (статья 12 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

11. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в статье 10 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

12. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 11 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий (статья 7 настоящих Правил), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия (статья 8 настоящих Правил).

13. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;
- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

14. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

15. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения «Поселок Герби» Верхнебуреинского муниципального района по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

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

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии с действующими положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с действующими положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов и иных нормативно-правовых актов.

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с действующими положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов.

5. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативно-правовыми актами.

Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для принятия решений по вопросам в области градостроительной деятельности, иным вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности», утвержденным постановлением администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края.

Статья 8. Карта границ территорий объектов культурного наследия.
Не установлены.

Статья 9. Карта границ территорий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию.

Не установлены.

Глава III

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) Разрешается размещение жилого дома и содержание сельскохозяйственных животных с учетом санитарных норм	2.2
Блокированная жилая застройка	2.3
Оказание социальной помощи населению	3.2.2
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Магазины Размещение магазинов повседневной торговли, торговая площадь которых составляет до 150 кв. м	4.4
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
Ведение огородничества	13.1

1.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта Разрешается размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей для граждан с соблюдением санитарных разрывов	2.7.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обо-
---	--------------------

	значение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Служебные гаражи Разрешается размещение стоянок для автотранспорта сотрудников и посетителей	4.9
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

2. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

2.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Оказание социальной помощи населению	3.2.2
Общежития	3.2.4
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Магазины Размещение магазинов повседневной торговли, торговая площадь которых составляет до 250 кв. м	4.4
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

2.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Дома социального обслуживания	3.2.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Магазины Размещение магазинов, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта Разрешается размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей для граждан с соблюдением санитарных разрывов	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Служебные гаражи Разрешается размещение стоянок для автотранспорта сотрудников и посетителей	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

3. ОД-1. Общественно-деловая зона

3.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Оказание социальной помощи населению	3.2.2
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Государственное управление	3.8.1
Деловое управление	4.1
Магазины Разрешается размещение магазинов, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Отдых (рекреация)	5.0
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

3.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разре-
---	---------------------------------------

	шенного использования земельного участка по классификатору)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3
Дома социального обслуживания	3.2.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Развлекательные мероприятия	4.8.1

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Служебные гаражи Разрешается размещение стоянок для автотранспорта сотрудников и посетителей	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

4. Р-1. Зона мест общего пользования

4.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Гостиничное обслуживание	4.7
Развлекательные мероприятия	4.8.1
Спорт	5.1
Туристическое обслуживание	5.2.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

4.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Магазины Разрешается размещение магазинов, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	4.4
Общественное питание	4.6

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Служебные гаражи Разрешается размещение стоянок для автотранспорта сотрудников и посетителей	4.9

5. Р-2. Зона сельских природных территорий

5.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Отдых (рекреация)	5.0
Туристическое обслуживание	5.2.1
Причалы для маломерных судов	5.4
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

5.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Дома социального обслуживания	3.2.1
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Рынки	4.3
Магазины Разрешается размещение магазинов, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	4.4
Общественное питание	4.6
Спорт	5.1

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Служебные гаражи Разрешается размещение стоянок для автотранспорта сотрудников и посетителей	4.9

6. Р-3. Зона санитарно-защитного озеленения

6.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг Не допускается размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды	3.1.1
Бытовое обслуживание	3.3

6.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Склады Не допускается размещение складов для хранения лекарственных средств, продовольственного сырья и пищевой продукции, сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции	6.9

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

Не установлены

7. ТЖ. Зона железнодорожного транспорта

7.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Железнодорожный транспорт	7.1

7.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)

Общежития	3.2.4
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Гостиничное обслуживание	4.7

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг Не допускается размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды	3.1.1
Оказание услуг связи	3.2.3
Бытовое обслуживание	3.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

8. ТА. Зона автомобильного транспорта

8.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Улично-дорожная сеть	12.0.1

8.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Общежития	3.2.4
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Гостиничное обслуживание	4.7

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1

Не допускается размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

9. СН-1. Зона ритуального назначения

9.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Бытовое обслуживание	3.3
Осуществление религиозных обрядов	3.7
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Ритуальная деятельность	12.1

9.2. Условно разрешенные виды использования

Не установлены.

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг Не допускается размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды	3.1.1
Служебные гаражи Разрешается размещение стоянок для автотранспорта сотрудников и посетителей	4.9

10. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

10.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Овощеводство	1.3
Садоводство	1.5
Пчеловодство	1.12
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Сенокосение	1.19
Земельные участки общего назначения	13.0
Ведение огородничества	13.1
Ведение садоводства	13.2

10.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Магазины Разрешается размещение магазинов оптовой, мелкооптовой, розничной торговли, в том числе по продаже товаров собственного производства предприятий	4.4
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

11. СХ-3. Зона сельскохозяйственных угодий с ограничением

Согласно части 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах данной зоны запрещается:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
использование химических, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ по борьбе с вредными организмами;

размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов.

11.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Овощеводство	1.3
Садоводство	1.5
Пчеловодство	1.12
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Сенокосение	1.19
Земельные участки общего назначения	13.0
Ведение огородничества	13.1

11.2. Условно разрешенные виды использования

Не установлены

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

Не установлены

12. ПК-1. Коммунальная зона

12.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Коммунальное обслуживание	3.1
Бытовое обслуживание	3.3
Склады	6.9
Деловое управление	4.1
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Обеспечение внутреннего правопорядка, в том числе размещение аварийно-спасательных служб	8.3

12.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Общежития	3.2.4
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Гостиничное обслуживание	4.7

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Общественное питание	4.6
Служебные гаражи	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

13. П-1. Производственная зона V класса санитарной опасности

13.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Бытовое обслуживание	3.3
Деловое управление	4.1

Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Пищевая промышленность	6.4
Склады	6.9
Заготовка лесных ресурсов	10.3

13.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Магазины Размещение магазинов оптовой, мелкооптовой, розничной торговли, в том числе по продаже товаров собственного производства предприятий	4.4
Общественное питание Разрешается размещение объектов, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	4.6

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

Предоставление коммунальных услуг Не допускается размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды	3.1.1
Служебные гаражи	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

14. П-2. Производственная зона IV класса санитарной опасности

14.1. Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Хранение автотранспорта	2.7.1
Строительная промышленность	6.6
Склады	6.9

14.2. Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Магазины Разрешается размещение магазинов оптовой, мелкооптовой, розничной торговли, в том числе по продаже товаров собственного производства предприятий	4.4
Общественное питание	4.6

Разрешается размещение объектов, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	
---	--

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка по классификатору)
Предоставление коммунальных услуг Не допускается размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды	3.1.1
Служебные гаражи	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Статья 11. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства <1>; <2>

№ п/п	Наименование зоны/подзоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
		площадь, кв. м		размер, м		минимум	максимум		
		минимум	максимум	минимум	максимум				
1	Ж-1	100	2500	15	40	1	3	3	65
2	Ж-2	200	3000	15	*	1	3	3	65
3	ОД-1	400	25000	14	*	1	3	5	60
4	Р-1	200	1700000	*	*	1	3	0	5
5	Р-2	*	*	*	*	1	*	0	*
6	Р-3	400	200000	*	*	1	3	0	5
7	ТЖ	*	150000	*	*	1	3	0	20
8	ТА	*	200000	*	*	1	3	0	20
9	СН-1	800	150000	*	*	1	3	0	5
10	СХ-1	200	200000	*	*	1	3	0	20

11	СХ-3	500	200000	*	*	1	3	0	20
12	ПК-1	400	150000	*	*	1	3	0	60
13	П-1	400	150000	*	*	1	3	0	60
14	П-2	400	150000	*	*	1	3	0	60

<1> Предусмотренные таблицей 1 предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применяются с учетом особенностей для отдельных видов разрешенного использования, установленных в статье 10 настоящих Правил.

<2> При размещении объектов гаражного строительства (гаражных боксов индивидуального пользования) минимальный размер земельного участка и минимальные отступы от границ земельного участка не нормируются.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимается в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и с нормативными документами по пожарной безопасности.

<*> предельные размеры земельного участка не ограничены.

2. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

3. Минимальный отступ от границ земельного участка применительно к конкретному земельному участку принимается с учетом минимального отступа от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанного в составе утвержденного проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого данный земельный участок расположен.

4. Виды предельных (минимальных и/или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

5. Место расположения, площадь, границы земельного участка, вид и параметры разрешенного использования земельного участка для размещения объекта инженерно-технического обеспечения, для которого требуется отдельный земельный участок, определяются в соответствии с документацией по планировке территории, подготавливаемой на основании генерального плана сельского поселения, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, требованиями санитарных и технических норм и правил.

6. Минимальные размеры земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения блокированных жилых домов, соответствующих описанию классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, определяются проектом межевания территории, подготавливаемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, при этом максимальное количество надземных этажей принимается не выше трех,

минимальные отступы от границ земельного участка в местах общих стен с соседними жилыми домами (соседними блоками) не нормируются

Статья 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства могут устанавливаться в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;
- зоны санитарной охраны;
- зоны особо охраняемых природных территорий;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного (в том числе зоны подтопления, затопления) и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории (статья 7 настоящих Правил) выделены следующие зоны:

- санитарно-защитные зоны – от промышленных объектов и производств, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры, кладбища;
- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – от линий железнодорожного транспорта;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения;
- прибрежные защитные полосы – для водных объектов.

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом сельского поселения «Поселок Герби» и документацией по планировке территорий.

3. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий (статья 7 настоящих Правил), правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 10 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, шумовых зон, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования,

устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

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

В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций. В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом или иными способами не допускается.

7. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным главой 3 настоящих Правил.

Статья 13. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Не установлены. На территории сельского поселения «Поселок Герби» Верхнебуреинского муниципального района отсутствуют территориальные зоны, в границах которых устанавливаются градостроительные регламенты, предусматривающие осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.