УТВЕРЖДЕНЫ
решением
Собрания депутатов
Верхнебуреинского
муниципального района
от 26.06.2017г. № 118

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО УСТЬ-УРГАЛ» ВЕРХНЕБУРЕИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ

Глава I.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО УСТЬ-УРГАЛ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории сельского поселения «Село Усть-Ургал» 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 раз-

решенного 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:

8.1. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

8.1.1. **ОД-1** – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

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.

8.2. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

8.2.1. **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.

8.3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

8.3.1. **ПК-1** – коммунальная зона.

Территориальная зона выделена для комплексов производственных, коммунальных предприятий не выше V класса санитарной опасности, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения окружающей среды. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 - 300 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил.

К выбору условно разрешенного вида использования в данной зоне предъявляется дополнительное требование по исключению создания препятствий для развития и технологического функционирования объектов, отнесенных

к основным и вспомогательным видам разрешенного использования.

8.3.2. **П-1** – производственная зона V класса санитарной опасности.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, не выше V класса санитарной вредности, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил.

8.4. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

8.4.1. **Р-1** - зона мест общего пользования (стационарного отдыха, оздоровления и туризма).

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%.

8.4.2. **Р-2** - зона сельских природных территорий.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

8.4.3. **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.

8.5. ЗОНА СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

8.5.1. **СХ-1** - зона сельскохозяйственного использования.

Территориальная зона выделена для размещения сельскохозяйственных угодий - пашен, сенокосов, пастбищ, личных подсобных хозяйств, земель, занятых многолетними насаждениями (садами и другими).

8.5.2. **СХ-2** – зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Территориальная зона выделена для размещения

8.6. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

8.6.1. **СН-1** - зона ритуального назначения.

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

8.7. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

8.7.1. **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.

9. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения «Село Усть-Ургал» могут быть выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

ТОП Территории общего пользования.

ЕПЛ. Территории общего пользования – естественные природные ландшафты.

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 градо-

строительных 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 «Село Усть-Ургал» 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 нормативно-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.

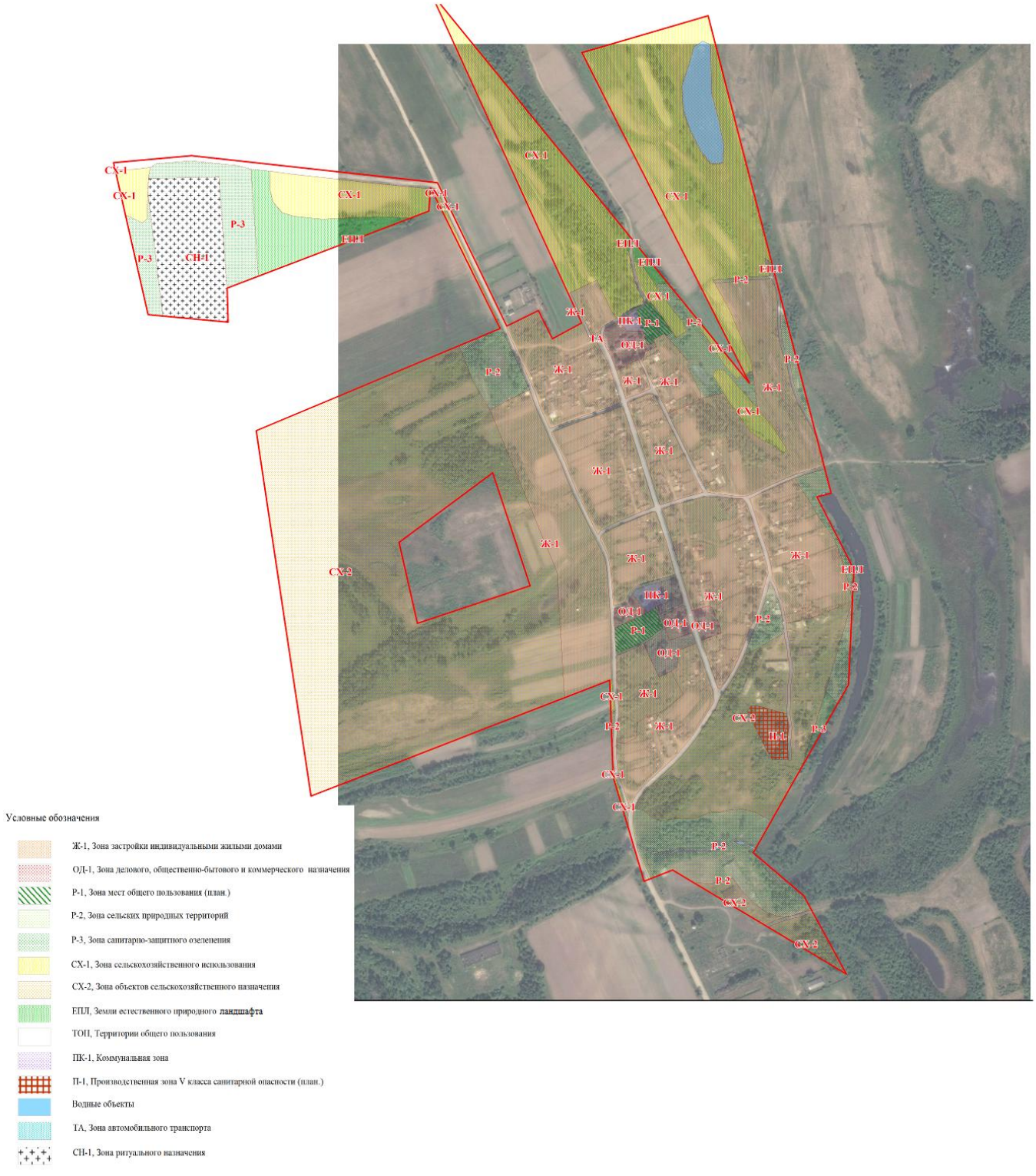
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

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.

Глава II.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ.

Статья 7. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий.



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. ОД-1. ЗОНА ДЕЛОВОГО ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
1.1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
1.1.1.	Административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; общественные здания; суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения.
1.1.2.	Банк.
1.1.3.	Объект культурного назначения (библиотека; видеосалон; выставочный зал; дом творчества; зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения; кинотеатр; музей; центр досуга; дискотека; дом культуры; культурно-развлекательный комплекс; танцзал).
1.1.4.	Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека; женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи, больницы).
1.1.5.	Объект образования, в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования.
1.1.6	Объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр.
1.1.7.	Объект бытового обслуживания (отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия, приемные пункты бытового обслуживания; фирмы по предоставлению услуг сотовой связи).
1.1.8.	Объект (учреждение, предприятие) социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр.
1.1.9.	Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.
1.1.10.	Гостиница.
1.1.11.	Ночной клуб; бильярдная.
1.1.12.	Объект общественного питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.
1.1.13.	Объект торгового назначения, в том числе магазин, торговый центр/комплекс, универмаг, универсам, пекарни-магазины.

1.1.14.	Объект охраны порядка.
1.1.15.	Объект коммунального обслуживания, в том числе диспетчерская служба, жилищно-эксплуатационная служба.
1.1.16.	Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения; здания железнодорожных вокзалов; автостанции.
1.1.17.	Спортивный объект, в том числе бассейн, спортзал, спортклуб, фитнес-центр, спортивная площадка.
1.1.18.	Центр обслуживания туристов, туристические агентства, центры обслуживания зон отдыха.
1.1.19.	Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
1.1.20.	Объект общего пользования, в том числе площади для проведения общественных мероприятий, зеленые насаждения, парки, скверы.
1.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
1.2.1.	Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
1.2.2.	Специализированный дом, в том числе общежитие, специальный дом для одиноких престарелых, инвалидов, ветеранов.
1.2.3.	Ветеринарная лечебница.
1.2.4.	Объект торгового назначения, в том числе киоск, временный павильон розничной торговли, мелкооптовый рынок открытый и закрытый.
1.3. **Вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
1.3.1.	Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
1.3.2.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
1.3.3.	Объект бытового обслуживания (общественный туалет).
1.3.4.	Объект пожарной охраны.
1.3.5.	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
1.3.6.	Площадки для выгула собак.

2. Ж-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ	
2.1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
2.1.1.	Отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.
2.1.2.	Объект образования, в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования.
2.1.3.	Объект бытового обслуживания (парикмахерская; пошивочное ателье; ремонтная мастерская и иные объекты обслуживания).
2.1.4.	Объект торгового назначения, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.
2.1.5.	Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи).
2.1.6.	Объект охраны порядка.
2.1.7.	Объект общего пользования, зеленые насаждения, парки, скверы.
2.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
2.2.1.	Объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, центр досуга с ограничением по времени работы.
2.2.2.	Объект коммунального обслуживания, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
2.2.3.	Гостиница.
2.2.4.	Ветеринарная лечебница, без постоянного содержания животных.
2.2.5.	Объект, связанный с отправлением культа.
2.2.6.	Объект для индивидуальной трудовой деятельности, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.
2.2.7.	Объект торгового назначения, в том числе киоск, временный павильон розничной торговли.
2.3. **Вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
2.3.1.	Хозяйственная постройка (баня; надворный туалет; оранжерея; сооружение для содержания мелких домашних животных и птицы; теплица).
2.3.2.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспе-

	чивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
2.3.3.	Объект пожарной охраны.
2.3.4.	Гаражи (крытые автостоянки), отдельно стоящие, встроенные в жилые дома, либо автостоянки открытого типа в пределах личного земельного участка.
2.3.5.	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
2.3.6.	Объект общественного питания, общей площадью не менее 80 кв.м. и не более 150 кв.м.
2.3.7.	Спортивный объект (спортзал, бассейн, спортплощадка, теннисный корт).
2.3.8.	Площадки для сбора мусора.
3. ПК-1. КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА	
3.1. **Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
3.1.1.	Административное здание.
3.1.2.	Объект складского назначения различного профиля.
3.1.3.	Объект технического обслуживания автотранспорта, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская.
3.1.4.	Крытая автостоянка (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи на отдельном земельном участке.
3.1.5.	Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные).
3.1.6.	Объект охраны порядка.
3.1.7.	Объект пожарной охраны.
3.1.8.	Объект бытового обслуживания, в том числе банно-оздоровительный комплекс, баня, общественный туалет, отделение связи, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция, химчистка.
3.1.9.	Объект здравоохранения, в том числе аптека, пункт оказания первой медицинской помощи, станция скорой помощи.
3.1.10.	Объект торгового назначения, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий.
3.1.11.	Объект общего пользования, скверы, зеленые площадки.
3.2. **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	

3.2.1.	Ветеринарные станции.
3.2.2.	Общежития.
3.2.3.	Зал/клуб многоцелевого и специализированного назначения.
3.2.4.	Гостиница, кемпинг, мотель.
3.3. **Вспомогательные виды разрешённого использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
3.3.1.	Объект транспорта, в том числе закрытые и открытые автостоянки, площадки для временного (краткосрочного) хранения общественного или грузового, транзитного и легкового автотранспорта.
3.3.2.	Объект общественного питания, связанный с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.
3.3.3.	Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, сквер (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
4. П-1. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА V КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ	
4.1. **Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
4.1.1.	Промышленный объект V класса опасности, в том числе предприятия и производства: агропромышленного комплекса и малого предпринимательства, легкой, микробиологической, строительной промышленности, машиностроительные, металлообрабатывающие, металлургические, текстильные, химические производства, предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых, обработке вкусовых веществ, древесины, животных и пищевых продуктов, производства электрической и тепловой энергии.
4.1.2.	Административное здание.
4.1.3.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
4.1.4.	Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.
4.1.5	Объект складского назначения различного профиля.
4.1.6.	Объект технологического назначения предприятия/производства, в том числе сооружение для дежурного аварийного персонала, охраны

	предприятия, для пребывания работающих по вахтовому методу.
4.1.7.	Объект транспорта, в том числе крытая автостоянка, гараж (встроенно-пристроенный, подземный, полуподземный) для хранения общественного, грузового или индивидуального транспорта.
4.1.8.	Объект обслуживания автомобилей, в том числе автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская.
4.1.9.	Объект здравоохранения, в том числе аптека, пункт оказания первой медицинской помощи, станция скорой помощи.
4.1.10.	Объект торгового назначения, в том числе магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий, рынок оптовый, мелкооптовый.
4.1.11.	Объект охраны порядка.
4.1.12.	Объект пожарной охраны.
4.2. **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
4.2.1.	Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, в том числе общественный туалет, отделение связи, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная, ремонтная мастерская, телефонная/телеграфная станция.
4.2.2.	Общежития.
4.2.3.	Банк.
4.2.4.	Объекты общественно-делового назначения.
4.3. **Вспомогательные виды разрешённого использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
4.3.1.	Объект транспорта, в том числе автостоянки для временного хранения автомобилей, площадки для транзитного транспорта.
4.3.2.	Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, игровая площадка, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка для отдыха персонала предприятий (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
4.3.3.	Объект бытового обслуживания, в том числе баня, сауна.
4.3.4.	Объект общественного питания, связанный с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.
4.3.5.	Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
4.3.6.	Питомники растений для озеленения промышленных территорий и

	санитарно-защитных зон.
5. Р-1. ЗОНА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
5.1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
5.1.1.	Дом отдыха.
5.1.2.	Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений.
5.1.3.	Базы отдыха, лыжные базы.
5.1.4.	Пляжи.
5.1.5.	Лодочная станция.
5.1.6.	Объект культурного назначения (дискотека; игровой комплекс с аттракционами; универсальный культурно-развлекательный комплекс).
5.1.7.	Спортивный объект, в том числе спортивный комплекс (с плавательным бассейном и без него), велотрек, мотодром, крытый/открытый стадион, спортивный клуб по видам спорта, тренировочная база.
5.1.8.	Гостиница, центр обслуживания туристов, кемпинг, мотель.
5.1.9.	Объект здравоохранения (пункт оказания первой медицинской помощи).
5.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
5.2.1.	Объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр, помещения для компьютерных игр.
5.2.2.	Строения административно-хозяйственного назначения для обслуживания объектов проживания, отдыха и спорта.
5.2.3.	Объект транспорта, в том числе автостоянки для временного хранения автомобилей; парковки перед объектами отдыха и спорта.
5.2.4.	Специализированные площадки для выгула собак.
5.3. **Вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
5.3.1.	Вспомогательные строения, сооружения и инфраструктура для отдыха.
5.3.2.	Объект охраны порядка.
5.3.3.	Объект пожарной охраны.
5.3.4.	Объект бытового обслуживания (общественный туалет).
5.3.5.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

6. Р-2. ЗОНА СЕЛЬСКИХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ	
6.1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
6.1.1.	Зеленые насаждения.
6.1.2.	Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция.
6.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
6.2.1.	Объекты, связанные с отправлением культа.
6.2.2.	Остановки общественного транспорта.
6.2.3.	Парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.
6.3. **Вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
6.3.1.	Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
6.3.2.	Объект пожарной охраны.
6.3.3.	Объект бытового обслуживания (общественный туалет).
6.3.4.	Площадки для мусоросборников.
7. Р-3. ЗОНА САНИТАРНО-ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ	
7.1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
7.1.1.	Аллея, бульвар, зеленые насаждения.
7.1.2.	Рекреационные помещения для отдыха, читальные залы.
7.1.3.	Объект культурного назначения (дискотека; игровой комплекс с аттракционами; универсальный культурно-развлекательный комплекс, открытые театры, эстрады, танцплощадки, дискотеки).
7.1.4.	Объект общественного питания (бар; кафе, в том числе летнее; ресторан).
7.1.5.	Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, игровая площадка, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка.
7.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
7.2.1.	Объект информационного обслуживания, в том числе архив, интер-

	нет-кафе, информационный центр, компьютерный центр, помещения для компьютерных игр.
7.2.2.	Строения административно-хозяйственного назначения.
7.2.3.	Парковки перед объектами.
7.2.4.	Специализированные площадки для выгула собак.
7.3. **Вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
7.3.1.	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
7.3.2.	Объект охраны порядка.
7.3.3.	Объект здравоохранения (пункт оказания первой медицинской помощи).
7.3.4.	Объект пожарной охраны.
7.3.5.	Объект бытового обслуживания (общественный туалет).
7.3.6.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
8. СХ-1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
8.1. **Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
8.1.1.	Пашни (пары) для производства зерновых, кормовых культур.
8.1.2.	Луга, сенокосы, пастбища.
8.2. **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
8.2.1.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи).
8.3. **Вспомогательные виды разрешённого использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
8.3.1.	Объект для научно-исследовательской, учебной и иных, связанных с сельскохозяйственным производством проектной деятельности.
8.3.2.	Строения административно-хозяйственного назначения.
8.3.3.	Лесозащитные полосы.
9. СХ-1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
9.1. **Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**	

9.1.1.	Объект сельскохозяйственного производства
9.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
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 осуществляемых совместно с ними**	
9.3.1.	Строения административно-хозяйственного назначения.
9.3.2.	Гаражи для хранения сельскохозяйственной техники.
9.3.3.	Временные сооружения, не являющиеся объектами недвижимости.
10. СН-1. ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
10.1. **Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
10.1.1.	Кладбище (действующее; закрытое).
10.1.2.	Крематорий.
10.1.3.	Объект религиозного назначения.
10.1.4.	Технологический объект обеспечения ритуальных услуг, в том числе мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей, оранжерея, ритуальное агентство, ритуальный зал.
10.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
Не установлены.	
10.3. **Вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними**	
10.3.1.	Парковки для автотранспорта персонала и посетителей.
10.3.2.	Размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
10.3.3.	Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
11. ТА. ЗОНА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА	
11.1. **Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
11.1.1.	Размещение автомобильных дорог, объектов дорожного сервиса, строений, зданий и сооружений, устройств и иных объектов для осу-

	ществления дорожной деятельности.
11.2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**	
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 осуществляемых совместно с ними**	
Не установлены.	

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>

N 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ОД-1	400	25000	14	*	1	3	5	70
2	Ж-1	400	2000	25	40	1	3	3	65
3	Р-1	800	1700000	*	*	1	3	0	5
4	Р-2	800	230000	*	*	1	3	0	20
5	Р-3	*	*	*	*	*	*	0	*
6	ПК-1	400	2100000	*	*	1	3	0	60

N 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	П-1	400	2100000	*	*	1	3	0	60
8	СХ-1	600	200000	*	142	1	3	0	25
9	СХ-2	600	200000	*	142	1	3	0	25
10	СН-1	800	150000	*	*	1	3	0	5
11	ТА	400	200000	*	*	1	3	0	5

<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 12 настоящих Правил.

<*> предельные размеры земельного участка не ограничены.

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

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 – для промышленных объектов и производств, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры;

– санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для линий железнодорожного транспорта;

– водоохранные зоны – для водных объектов;

– зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения;

– прибрежных защитных полос – для водных объектов.

Градостроительная деятельность в зонах охраны объектов культурного наследия регулируется законодательством Российской Федерации, законами и нормативными актами Хабаровского края в области охраны объектов культурного наследия.

Защитные зоны объектов культурного наследия определяются в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учётом особенностей, предусмотренных пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 05.04.2016 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с 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), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия (статья 8 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 исполь-

зования, 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.

7. 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 и иными способами) не допускается.

8. 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 «Село Усть-Ургал» Верхнебуреинского муниципального района отсутствуют территориальные зоны, в границах которых устанавливаются градостроительные регламенты, предусматривающие осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.