

Общество с ограниченной ответственностью «ПСБ КАЙЛАС»

НЕСЕКРЕТНО

Инв. №

Экз. №

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МО «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ БЕЛОГОРСК»**

Новая редакция

Ярославль
2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	5
РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ.....	6
ГЛАВА 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	6
ГЛАВА 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСКЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	12
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. Действие Правил во времени	12
Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом города Белогорск и документацией по планировке территории.....	13
Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления города Белогорск в области землепользования и застройки.....	13
Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке	14
Статья 6. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	15
Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	17
Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	17
Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	19
Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	21
Статья 10. Градостроительная подготовка территории	21
Статья 11. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	21
Статья 12. Комплексное и устойчивое развитие территории	23
Глава 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	25
Статья 13. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Белогорск	25
Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.....	31
Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	31
Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСКЕ.....	32
Статья 15. Действие Правил по отношению к градостроительной документации	32
Статья 16. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Белогорск.....	32

Статья 17. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	33
Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Белогорск.	35
Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории города Белогорск	36

Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....36
Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК.....36

Статья 20. Карта градостроительного зонирования	37
Статья 21. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования .	37

Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....37
Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....37

Статья 22. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Белогорск.....	37
Статья 23. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	40
Статья 24. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	41
Статья 24.1. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж1)	41
Статья 24.2. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж2)	46
Статья 24.3. Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки (ЖЗ).....	51
Статья 24.4. Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж4)	57
Статья 24.5. Зона многофункциональной общественно-днловой застройки (Д1)	61
Статья 24.6. Зона лечебно-профилактических учреждений общего профиля и учреждений социальной защиты (Д2).....	66
Статья 24.7. Зона учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования (Д4).....	69
Статья 21.8. Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки (ЖД1)	73
Статья 24.9. Предприятия II и III класса (П1)	78
Статья 24.10. Предприятия IV и V класса (П2)	81
Статья 24.11. Зона объектов железнодорожного транспорта (ПЗ)	86
Статья 24.12. Зона городских лесов и лесопарков, пляжей (Р1).....	89
Статья 24.13. Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, внутриквартального озеленения (Р2)	92
Статья 24.14. Зона спортивных сооружений(Р3).....	95
Статья 24.15. Зона садовых участков (С1).....	99
Статья 24.16. Зона огородных участков (С2).....	101
Статья 24.17. Зона сельскохозяйственных угодий (С3).....	103
Статья 24.18. Зона размещения режимных объектов (В1)	106
Статья 24.19. Зона кладбищ (К1).....	109
Статья 25. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования....	111
Статья 26. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки.....	111
Статья 27. 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 границах территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории	117
Статья 28. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории .Ограничения использования земельных участков в охранных коридорах инженерных коммуникаций	128
Статья 29. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и	

ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ	128
Статья 30. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон.....	130
Статья 31. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.....	131
Статья 32. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	133
Статья 32.1 Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия	134
Статья 32.2 Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды, её загрязнением	135

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Правила землепользования и застройки городского округа Белогорск (далее – Правила застройки) являются нормативно-правовым актом городского округа Белогорск (далее – города Белогорск), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области и города Белогорск.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Белогорск.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Белогорск – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Белогорск, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города Белогорск;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила;
- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством общественных обсуждений или публичных слушаний;
- внесение изменений в настоящие Правила.

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

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Аквапарк - открытый бассейн или комплекс открытых бассейнов, имеющих в своем составе водные аттракционы (горки, искусственные волны, течения, водопады, фонтаны, гидроаэромассажные устройства и т.п.), плоскостные открытые спортивные сооружения, зоны отдыха (пляжи, лежаки и т.п.), а также другие функциональные объекты и характеризующиеся свободным режимом посещения, одновременным пребыванием взрослых и детей и их свободным перемещением по территории аквапарка, нерегулируемой нагрузкой отдельных бассейнов и аттракционов.

Баланс территории – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам.

Благоустройство – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

Высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения, которая устанавливается в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте территориального зонирования.

Гаражи отдельно стоящие, одноэтажные, боксового типа – закрытые сооружения для постоянного хранения легковых автомобилей в отдельном боксе на одно машино-место, в которых помимо хранения можно производить отдельные несложные операции по обслуживанию автотранспортных средств - ежедневный осмотр, устранение мелких неисправностей, влажную уборку. Выезд осуществляется непосредственно наружу.

Гараж-стоянка многоэтажный (многоуровневый) – строение, с количеством этажей (уровней) 2 и более, с размещением автомобилей на каждом этаже, для постоянного или временного хранения автотранспортных средств, с различной организацией хранения (манежные, боксовые, комбинированные), условием хранения (отапливаемые, неотапливаемые, комбинированные), типом ограждающих конструкций (открытые, закрытые, комбинированные), по размещению к уровню земли (подземные, надземные, комбинированные).

Длина земельного участка – расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.

Градостроительное зонирование – зонирование территории города Белогорск в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных

участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

Дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Документация по планировке территории – документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого развития объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Жилое строение - здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации.

Жилой дом квартирного типа малоэтажный – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

Жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Землепользование – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны водоохранные – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Зона санитарно-защитная (санитарно-защитная зона) – озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории города Белогорск.

Инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Инфраструктура транспортная – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории города Белогорск.

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных

конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Комиссия по землепользованию и застройке города Белогорск (далее Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный рекомендательно-совещательный орган при Администрации города Белогорск, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования города Белогорск.

Коэффициент застройки – доля территории земельного участка, которая занята зданиями (в процентах).

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, деревьями и т.д.).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к дому с доступом к территории общего пользования (улица, переулок, проезд и т.д.), либо имеющие выход на общие лестничные клетки, иные коммуникационные пространства, через которые обеспечивается доступ к общему для всего дома земельному участку.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых и иных сельскохозяйственных культур и (или) картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешённого использования земельного участка, определённого при зонировании территории).

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов, указанных в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов.

Открытые автостоянки – сооружения, предназначенные только для хранения индивидуального автотранспорта без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 % наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже).

Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Планировка территории - осуществление деятельности в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, а также подготовка документации по планировке территории, осуществляемой в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Элемент планировочной структуры – установленная единица деления территории города в соответствии с Генеральным планом города (жилой район, микрорайон, часть микрорайона, квартал и т.д.).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Преобразование застроенных территорий – действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

Приусадебный земельный участок (земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства) – предназначенный для производства сельскохозяйственной продукции с целью удовлетворения личных потребностей, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов

капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Резервирование территорий – деятельность органов местного самоуправления города Белогорск по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд Белогорск и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд Белогорск.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений).

Специальные разрешения в области землепользования и застройки – разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) – площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

Технико-экономические показатели – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Технические условия – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСКЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. Действие Правил во времени

1. Настоящие Правила застройки являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация города Белогорск обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:
 - публикации Правил застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил застройки всем заинтересованным лицам;
 - создания условий для ознакомления с Правилами застройки в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства подразделении Администрации города Белогорск;
 - предоставления Правил застройки в библиотеки города Белогорск.
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Амурской области и нормативно-правовой базой города Белогорск.
4. Нормативные и индивидуальные правовые акты города Белогорск в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.
5. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие Правил, они применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.

Ранее выданные разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства действуют до истечения срока, на который они выданы.
6. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается Администрацией города Белогорск:
 - при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - при выдаче разрешений на строительство;
 - при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
 - при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
 - при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории города Белогорск;
 - при выдаче заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
 - при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
 - при утверждении документации по планировке территории;
 - при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
 - иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
7. Настоящие Правила не применяются в случаях:
 - ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
 - проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

- замены инженерного и технологического оборудования;
- проведения работ по благоустройству территорий, прилегающих к объектам капитального строительства;
- предоставления земельных участков под объектами недвижимости, права на которые возникли, а также разрешений на строительство, которые выданы до вступления в силу настоящих Правил;
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные изменения объектов капитального строительства без изменения вида разрешенного использования осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом города Белогорск и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе генерального плана города Белогорск и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в генеральный план города Белогорск, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана города Белогорск, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. В соответствии с положением раздела 1 статьи 31 Градостроительного кодекса Правила подготовлены и действуют применительно к определенным и установленным в материалах генерального плана г.Белогорск частям территории муниципального образования "Городской округ Белогорск", с последующим внесением в Правила изменений, относящихся к другим частям городского округа, не установленным в действующем генеральном плане.

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления города Белогорск в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа города Белогорск в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки
- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. К полномочиям Главы города Белогорск в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний.
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- утверждение документации по планировке территории;
- утверждение заключений по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. К полномочиям Администрации города Белогорск в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

- формирование и кадастровый учет образуемых земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- разработка и утверждение документов схем территориального планирования городского округа;
- другие полномочия.

Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке города Белогорск (далее Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный рекомендательно-совещательный орган при Администрации города Белогорск, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования города Белогорск

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой города Белогорск.

3. Комиссия:

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 13 настоящих Правил;
- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 9 настоящих Правил;
- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 7 настоящих Правил;
- готовит рекомендации Главе города Белогорск о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 14 настоящих Правил;
- запрашивает необходимую информацию;
- осуществляет другие полномочия.

4. Председателем Комиссии является заместитель Главы, курирующий вопросы строительства. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия принимает решения в форме заключений

Статья 6. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории города Белогорск, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования.
2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:
 - 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, 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 специального разрешения в области землепользования и застройки.
5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте, могут применяться правообладателями при условии получения специального разрешения в области землепользования и застройки.
6. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования и только совместно с ними могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.
7. Образование земельных участков для размещения (строительства и (или) эксплуатации) исключительно объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не допускается.
8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров объекта необходимо в случае, если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Физическое или юридическое, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным правовым актом Администрации города Белогорск.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений статьи 39 ГрК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города Белогорск.

7. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений Администрации города Белогорск, архитектурно-градостроительного совета, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

- возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.
- возможность и условия соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Глава г. Белогорск в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

12. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработан данный проект, принимаются без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на основной вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе самостоятельно выбирать такой вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований при соблюдении требований технических регламентов, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2. Вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставленного на праве аренды по результатам аукциона, изменению не подлежит при отсутствии на земельном участке объекта капитального строительства.

3. При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется исключительно при условии получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта

капитального строительства избранного вида использования, без соответствующего кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

4. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил.

Изменение вида использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид возможно исключительно при предоставлении специального разрешения в области землепользования и застройки. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на условно разрешенный вид требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется при условии получения разрешения на реконструкцию объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без внесения изменений в договор аренды в части изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

5. Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

При этом, вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.

8. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося частью здания, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое Администрацией города Белогорск в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом, виды разрешенного использования таких помещений должны соответствовать градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные в градостроительных регламентах, в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений (на стадии подготовки проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство);
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства (в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их на условно разрешенный вид использования).

4. Форма заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным актом Администрации города Белогорск.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации города Белогорск.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Глава Администрации города Белогорск в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города Белогорск в сети "Интернет".

11. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 10. Градостроительная подготовка территории.

1. Градостроительной подготовкой территорий является комплекс действий, осуществляемых Администрацией города Белогорск в соответствии с действующим законодательством, для создания условий обеспечивающих устойчивое развитие территории города Белогорск.
2. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих формах:
 - 1) развитию застроенных территорий в порядке, установленном статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (посредством принятия Администрацией города Белогорск решений о развитии застроенных территорий, проведения открытых аукционов и заключения договоров о развитии застроенных территорий;
 - 2) комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (посредством принятия Администрацией города Белогорск решений о комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства, проведения открытых аукционов и заключения договоров для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства;
 - 3) подготовка документации по планировке территории - проектов планировки и/или проектов межевания территории в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (посредством принятия Администрацией города Белогорск решений о подготовке документации по планировке территории, проведения открытых торгов и заключения договоров на подготовку документации по планировке территории;
 - 4) утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в порядке, установленном статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. С момента принятия решений о градостроительной подготовке территорий в формах, указанных в пунктах 1, 2 части 2 настоящей статьи, градостроительная подготовка территорий в формах, перечисленных в пунктах 4, 5, 6 части 2 настоящей статьи, не осуществляется.
4. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих целях:
 - 1) застройки территорий для их развития и комплексного освоения;
 - 2) выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства, установления границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для последующего формирования земельных участков, на которых расположены существующие объекты капитального строительства, а также формирования земельных участков для строительства новых объектов капитального строительства;
 - 3) строительства либо реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников земельных участков и объектов капитального строительства.
5. Границы земельных участков, установленные проектом межевания в составе документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Белогорск, являются основанием для установления границ этих участков на местности.
6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, предложенного к формированию в составе утвержденной документации по планировке территории, производится посредством внесения изменений в документацию по планировке территории в порядке, установленном нормативным правовым актом Администрации города Белогорск.

Статья 11. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется статьями 41 - 46 ГрК РФ, местными и региональными нормативами градостроительного проектирования и настоящими Правилами.

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

Видами документации по планировке территории являются:

проект планировки территории;

проект межевания территории.

3. Администрация города Белогорск обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании настоящих Правил.

Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления поселения, по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие органом местного самоуправления поселения, решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

4. Решение Администрации города Белогорск по подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии) в сети «Интернет».

6. Физические или юридические лица вправе представить в Администрацию города Белогорск свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6.1. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 настоящего Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

8. Администрация города Белогорск в течение десяти дней со дня поступления документации по планировке территории осуществляет проверку такой документации на соответствие нормативам градостроительного проектирования. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Администрации города Белогорск для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

9. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

10. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются главой 5 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

11. Глава Администрации города Белогорск с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и отправлении на доработку. Решение Администрации города Белогорск публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

12. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации города Белогорск (при наличии) в сети «Интернет».

Статья 12. Комплексное и устойчивое развитие территории

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. К видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории относятся:

- 1) развитие застроенных территорий;
- 2) комплексное освоение территории;
- 3) комплексное развитие территории:

- по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- по инициативе органа местного самоуправления

3. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

4. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

6. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

- 1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

- 2) образование земельных участков в границах этой территории;

- 3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса;

- 4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

7. Комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

8. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления поселения, уполномоченным органом с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по

комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье – соглашение).

9. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

10. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом (в части объектов жилого назначения), Администрацией поселения при наличии Правил, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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

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

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

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

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

12. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

13. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

Глава 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Белогорск

1. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 ГрК, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;
2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте г.Белогорск в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте г. Белогорск и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения.

Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте г. Белогорск или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний г. Белогорск, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных

слушаний г. Белогорск или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта г. Белогорск или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

12. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

13. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

16. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

17. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

18 Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

19. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

21. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

22. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

24. Уставом г. Белогорск на основании положений настоящего Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом г. Белогорск и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

26. Организация общественных обсуждений или публичных слушаний по всем вопросам применения «Правил» и внесения в них изменений и дополнений является обязанностью Комиссии по землепользованию и застройке при Главе города Белогорск.

Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 14. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки городского округа;

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию:

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

2) органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории;

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

3. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройке.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования.

Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Изменения в разделы II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, вносятся при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области землепользования и градостроительной деятельности.

5. Изменения границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитных зон, водоохранных зон вносятся при наличии положительных заключений соответственно уполномоченных государственных органов по

охране и использованию объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, санитарно–эпидемиологического надзора.

6. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСКЕ

Статья 15. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

2. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления города Белогорск после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных проектов планировки;
- разработке новой документации по планировке (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости и т.д.).

Статья 16. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Белогорск

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд города Белогорск осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- строительством, реконструкцией следующих объектов муниципального значения города Белогорск при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объекты федеральных энергетических систем муниципального значения;
 - объекты использования атомной энергии;
 - объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
 - объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
 - объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
 - линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
 - объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
 - автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
 - иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Порядок изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится на основании Главы VII.1. ЗК РФ.

Статья 17. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный

участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

6. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

7. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

8. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение

размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

9. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

10. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 ЗК РФ соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Белогорск.

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 ЗК РФ, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального

значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории города Белогорск

1. Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъектом РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п.2 ст. 23 ЗК РФ).

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3. Сервитут может быть срочным и постоянным.

3.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

4. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии и в случаях предусмотренных земельным законодательством (ст. 23 ЗК РФ), применительно к земельным участкам и иным объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п.9 ст. 23 ЗК РФ).

6. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (п.2 ст.48 ЗК РФ).

Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК

Карта градостроительного зонирования города Белогорск- совокупность информации,

которую включает в себя карта градостроительного зонирования и карта зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 20. Карта градостроительного зонирования

1. Территориальные зоны установлены с учётом:
 - 1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
 - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом города Белогорск;
 - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города Белогорск;
 - 5) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон установлены по:
 - 1) красным линиям;
 - 2) границам земельных участков;
 - 3) естественным границам природных объектов;
 - 4) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.
4. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.
5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. Карта градостроительного зонирования приведена в Приложении 1.

Статья 21. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий.

Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в Приложении 2.

Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 22. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Белогорск

На карте градостроительного зонирования города Белогорск установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны (Ж)

1. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж1).

Цели выделения:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортной многоквартирной жилой застройки высокой этажности;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения указанных территорий, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж2).

Цели выделения:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной многоквартирной жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажа) преимущественно многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения указанных территорий, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки (Ж3).

Цель выделения:

- формирование на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортной малоэтажной блокированной жилой застройки.

4. Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж4).

Цели выделения:

- развитие зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Общественно-деловые зоны (Д)

5. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (Д1).

Цель выделения: формирование и развитие комплексных многофункциональных общественно-деловых и обслуживающих зон.

6. Зона лечебно-профилактических учреждений общего профиля и учреждений социальной защиты (Д2).

Цель выделения: создание условий для функционирования и комплексного развития лечебно-профилактических учреждений.

7. Зона учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования (Д3).

Цель выделения – создание условий для комплексного развития учебных учреждений.

8. Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки (ЖД1).

Цели выделения:

- развитие объектов общественно-делового назначения в сочетании с малоэтажной жилой застройкой вдоль основных транспортных магистралей;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (П)

9. Предприятия II и III класса (П1).

Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур II-III класса, деятельность которых связана с высокими уровнями шума и загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

10. Предприятия IV и V класса (П2).

Цель выделения: формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

11. Зона объектов железнодорожного транспорта (П3).

Цель выделения: создание условий для функционирования и развития инфраструктуры железнодорожного транспорта. Градостроительные регламенты для зоны П3 настоящими Правилами застройки не устанавливаются, использование территорий определяется в соответствии с федеральным законодательством.

Рекреационные зоны (Р)

12. Зона городских лесов и лесопарков, пляжей (Р1).

Цель выделения: сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфортного посещения лесных территорий.

13. Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, внутриквартального озеленения (Р2).

Цели выделения:

- сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга;
- сохранение и развитие зеленых насаждений санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, а также зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

14. Зона спортивных сооружений (Р3).

Цель выделения: сохранение и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха.

Зоны сельскохозяйственного использования (С)

15. Зона садовых участков (С1).

Цель выделения: развитие существующих территорий садоводств, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур и отдыха, с возможностью возведения на участке капитального жилого строения.

16. Зона огородных участков (С2)

Цель выделения: развитие существующих территорий огородничеств, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения некапитального жилого строения и хозяйственных построек.

17. Зона сельскохозяйственных угодий (С3).

Цель выделения: сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, питомников и теплиц и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами

деятельности, ведение личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом Белогорск.

Зоны объектов режимных объектов (В)

18. Зона размещения режимных объектов (В1)

Зоны специального назначения (К)

19. Зона кладбищ (К1)

Статья 23. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

Виды разрешённого использования земельных участков, коды видов разрешённого использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков (далее – Классификатор), утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 22-27 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города Белогорск, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящих Правил застройки.

Статья 24. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.
2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены:
 - в зонах Ж1 и Ж2 при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;
 - в зонах Ж3, Ж4, С1, С2, С3 могут быть, как правило, допущены при устройстве защитных зеленых полос шириной не менее 10 м между основными строениями (указанного условного использования) и граничащими с ними участками, используемыми для летнего или постоянного жилья;
 - в зонах Д1 могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны;
 - в зонах П1, П2, П3 могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.
3. Гостиницы в зоне П1 могут быть разрешены только для кратковременного пребывания.
4. Размещение учреждений торговли в производственных зонах должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.
5. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ и субъекта Федерации в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Статья 24.1. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж1).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок	2.5

		отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
1.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
1.3	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
1.4	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
1.5	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
1.6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1

1.7	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
1.8	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
1.9	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
1.10	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.11	Банковская и страховая деятельность (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.12	Общественное питание (*)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.13	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
1.14	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве	5.1

		спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
1.15	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.16	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Социальное обслуживание (*)	Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат; Отделения почты и телеграфа; Общественные некоммерческие организации; благотворительные организации, клубы по интересам	3.2
2.2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
2.3	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.4	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1

2.5	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
2.6	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

для данной зоны не подлежат установлению

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

Для данной зоны не подлежит установлению.

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – без ограничения уровня этажности;

для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 26 Правил; для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко

всей площади земельного участка- не подлежит установлению.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

3.9. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

4.5. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.6. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.2 Зона малоэтажной жилой застройки (Ж2)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если	2.1.1

		общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
1.2	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
1.3	Бытовое обслуживание (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
1.4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.5	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	3.5.1
1.6	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
1.7	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
1.8	Общественное управление (*)	Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их	3.8

		деятельность; Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	
1.9	Деловое управление (*)	Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
1.10	Магазины (*)	Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
1.11	Банковская и страховая деятельность (*)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.12	Общественное питание (*)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.13	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.14	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.15	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;	2.1

		размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	
2.2	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
2.3	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
2.4	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.5	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области	3.9.1

		гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
2.6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
2.7	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
2.8	Гостиничное обслуживание (*)	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежат установлению			

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 1 / максимальное – 4;

для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 26 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п.

3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 23 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- для данной зоны не подлежит установлению

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

3.9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, надземных и подземных автостоянок и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.5. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.3 Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки (ЖЗ).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные разрешенные виды использования			
1.1.	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более	2.3

		<p>чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>	
1.2.	Коммунальное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	3.1
1.3.	Социальное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	3.2
1.4.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p>	3.5.1
1.5.	Магазины	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь</p>	4.4.

		которых составляет до 5000 кв. м	
1.6.	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.7.	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.8.	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.9.	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
2.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3

2.4	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
2.5	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.6	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
2.7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
2.8	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.9	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских,	4.9.1

		предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	
2.10	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
3.1	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
3.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

(**) - размещение помещений общественного назначения, которые допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

600 кв.м / 1500 кв.м;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - не более 3;

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 1 / максимальное – не более 4;

для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 26 Правил.

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

в застроенной территории – не менее 3 м;

на вновь застраиваемой территории - не менее 5 м.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- для данной зоны не подлежит установлению.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

3.9. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков – 2000 кв.м.

3.10. Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10 домов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.5. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.4 Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж4).

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

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
1.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
1.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
1.4	Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
1.5	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих)	3.2

		граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
1.6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (**)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (***)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
1.8	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.9	Банковская и страховая деятельность (**)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.10	Общественное питание (**)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.11	Спорт (***)	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.12	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Бытовое обслуживание (**)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
2.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
2.3	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
2.4	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.5	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
2.6	Деловое управление (**)	Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
2.7	Гостиничное обслуживание (**)	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.8	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов	8.3

		гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежат установлению			

(*) Действие данного пункта распространяется только на существующие (ранее построенные) малоэтажные многоквартирные жилые дома, в целях их реконструкции.

(**) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

(***) - размещение объектов местного значения, определенных Генеральным планом города Белогорск.

(****) - размещение помещений общественного назначения, которые допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

600 кв.м / 1500 кв.м;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- 20 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – не подлежит установлению / 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:
жилых и общественных зданий – не подлежит установлению / 15 м (до конька крыши или верха парапета) в соответствии с градостроительными нормами и правилами;
вспомогательных строений – не подлежит установлению / 6 м.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц не менее 5м, от красной линии проездов не менее 5м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м;

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-75%

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

3.9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки – для данной зоны не подлежит установлению.

3.10. Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10 домов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

4.5. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.6. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.5 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (Д1).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные разрешенные виды использования			
1.1.	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных	3.1

		для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
1.2.	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
1.3.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
1.4.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.5.	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
1.6.	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
1.7.	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и	3.8

		отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	
1.8.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
1.9.	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
1.10.	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
1.11.	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.12.	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.13.	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.14.	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
1.15.	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8

1.16.	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.17.	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	7.1
1.18.	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
1.19.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.20	Земельные участки	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных	12.0

	(территории) общего пользования	пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1.	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
2.2.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
2.3.	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежат установлению			

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- 22 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – до 30 м.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п.

3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

4.5. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.6. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.6 Зона лечебно-профилактических учреждений общего профиля и учреждений социальной защиты (Д2)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные разрешенные виды использования			
1.1.	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных	3.1

		стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
1.2.	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
1.3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.4.	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2
1.5.	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
1.6.	Магазины	Размещение объектов капитального строительства,	4.4

		предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
1.7	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.2	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.3	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
2.4	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежит установлению.			

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- 22 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-50%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.7 Зона учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования (ДЗ)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные разрешенные виды использования			
1.1.	Коммунальное	Размещение объектов капитального строительства в целях	3.1

	обслуживание	обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
1.2.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
1.4.	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
1.5.	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
1.6	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.7	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных	4.8

		площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	
1.9	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
1.10	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.11	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1.	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
3.1	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению.

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- 22 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-50%.

3.7.2. Реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

коэффициент застройки - 0,6;

коэффициент плотности застройки - 1,6.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта

капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статье № настоящих Правил.

Статья 24.8 Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки (ЖД1)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные разрешенные виды использования			
1.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
1.3.	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1

1.4.	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
1.5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
1.7	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	3.5.2
1.8	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
1.9	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов	3.8

		управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	
1.10	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
1.11	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
1.12	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.13	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.14	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
1.15	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
1.16	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
1.17	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.18	Земельные участки (территории)	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых	12.0

	общего пользования	полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1.	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
2.2	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
2.3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
2.4	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.5	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
2.6	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);	5.1

	размещение спортивных баз и лагерей	
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
для данной зоны не подлежат установлению		

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

600 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- 20 м.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-75%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.9 Предприятия II и III класса (П1).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
1.2	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
1.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
1.4	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
1.5	Тяжёлая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
1.6	Лёгкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3

1.7	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
1.8	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
1.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
1.10	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.11	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

2. Условно разрешенные виды использования

2.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
2.2	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
2.3	Гостиничное	Размещение гостиниц, а также иных зданий,	4.7

	обслуживание	используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	
2.4	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые); Магазины сопутствующей торговли; Здания для организации общественного питания (объект придорожного сервиса); Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса	4.9.1
2.5	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	7.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежит установлению			

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

- 3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.
- 3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.
- 3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.
- 3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.
- 3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.
- 3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-50%.
- 3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – I. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:
- 4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;
- 4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
- Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.10 Предприятия IV и V класса (П2).

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

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1

1.2	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
1.3	Деловое управление	Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
1.4	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.5	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
1.6	Объекты придорожного сервиса	Автозаправочные станции (бензиновые, газовые); Магазины сопутствующей торговли; Здания для организации общественного питания (объект придорожного сервиса); Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса	4.9.1
1.7	Тяжёлая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
1.8	Лёгкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
1.9	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом,	6.4

		приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
1.10	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
1.11	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
1.12	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
1.13	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.14	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
2.2	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети,	3.7

		молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
2.3	Магазины	Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
2.4	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.5	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
2.6	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
2.7	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций,	7.1

		вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	
2.8	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежит установлению			

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 26 Правил;
для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений– не менее 5 м. Исключения установлены п.

3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

4.5. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.6. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

\ Статья 24.11 **Зона объектов железнодорожного транспорта (ПЗ).**

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

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
1.2	Бытовое	Размещение объектов капитального строительства,	3.3

	обслуживание	предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
1.3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.4	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
1.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
1.6	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
1.7	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	7.1
1.8	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3

1.9	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
2.2	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.3	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.4	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
для данной зоны не подлежит установлению			

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 26 Правил;
для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов железнодорожного транспорта и внутригородского транспорта).

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования);

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 27.12 Зона городских лесов и лесопарков, пляжей (Р1).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников,	1.17

		используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	
1.2	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
1.3	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.4	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования (*)			
2.1	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.2	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.3	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
2.4	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов	4.9.1

		придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	
--	--	--	--

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

для данной зоны не подлежит установлению

(*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п.

3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-20%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования)

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.13 Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, внутриквартального озеленения (P2).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
1.2	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.3	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования (*)			

2.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а именно: зданий и помещений, предназначенных для учреждений гражданских обрядов (дома траурных обрядов, похоронные залы)	3.1
2.2	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
2.3	Религиозное использование (**)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
2.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.5	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
2.6	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
2.7	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			

для данной зоны не подлежит установлению

(*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной зоны.

(**) - не допускается применительно к земельным участкам, которые находятся на территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п.

3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-10%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования)

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

4.5. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.6. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.14 Зона спортивных сооружений (РЗ).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.2	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.3	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
1.4	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
1.5	Земельные участки (территории) общего	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов,	12.0

	пользования	бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
2.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
2.3	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
2.4	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7

2.5	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
2.6	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
2.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
2.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
2.10	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

для данной зоны не подлежит установлению

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-40%.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования)

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

4.4. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4.5. Зона риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.15 Зона садовых участков (С1)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
1.2	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
1.3	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2
1.4	Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.3
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости	3.1

		(котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
2.2	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.3	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

400 кв.м./1500 кв.м;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Максимальное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

3.1.2. Максимальная высота – 15 м.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

3.2.1. от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц не менее 5м, от красной линии проездов не менее 5м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м;

3.2.2 до границ соседних участков следует принимать в соответствии с «Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ Белогорск»;

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- для данной зоны не подлежит установлению .

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных с статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.16 Зона огородных участков (С2)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Земельные участки (территории) общего	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов,	12.0

	пользования	бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	
1.2	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
3.1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
3.2	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

400 кв.м./1000 кв.м;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- для данной зоны не подлежит установлению.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны –V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.17 Зона сельскохозяйственных угодий (СЗ).

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Овощеводство (*)	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
1.2	Пчеловодство (*)	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;	1.12

		Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	
1.3	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11	1.7
2.2	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
2.3	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
2.4	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9.1

		и прочих объектов придорожного сервиса	
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
3.1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15

(*) - допускается при условии соблюдения ограничений, установленных санитарно-эпидемиологическим законодательством для зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, и в соответствии со статьей 26.2 Правил.

(**) - не допускается на земельных участках, попадающих в границы зоны затопления паводком 1% обеспеченности и в границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (за исключением сенокосения для вида «Скотоводство»).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

1500 кв.м./2000 кв.м;

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений– не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямиков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-20 %.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.18 Зона размещения режимных объектов (В1)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
1.2	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
1.3	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
1.4	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооружённых Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими	8.0

		(размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; Размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности	
1.5	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Объекты капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
1.6	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
2.2	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
2.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
2.4	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
2.5	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения	3.7

		духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
2.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
3. Вспомогательные виды разрешенного использования			
Для данной зоны не подлежат установлению			

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь- для данной зоны не подлежит установлению.

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей: для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 26 Правил; для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений– не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- для данной зоны не подлежит установлению.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

3.9. Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10 домов.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;
- 4.2. Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса водного объекта общего пользования)
- 4.3. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
- 4.4. Зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 4.5. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- 4.6. Зоны риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 24.19 Зона кладбищ (К1)

1. Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельных участков	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
1.2	Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ и мест захоронения; Размещение соответствующих культовых сооружений	12.1
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,	3.1

		водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
2.1	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
2.2	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

Для данной зоны не подлежат установлению.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1. Минимальная/максимальная площадь:

для данной зоны не подлежит установлению/400000 кв.м.

2.2. Минимальная ширина по фронту улицы- для данной зоны не подлежит установлению.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

3.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 5 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 26 Правил.

3.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 26 Правил.

3.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 26 Правил.

3.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 26 Правил.

3.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 26 Правил.

3.7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- для данной зоны не подлежит установлению.

3.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны: для территорий действующих кладбищ – II, для территорий закрытых кладбищ – V.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

4.1. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно: объектов электроснабжения, сооружений связи;

4.2. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;

Примечание: В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах указанных зон с особыми условиями использования территории (согласно Карта градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории) использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в статьях 28-32 настоящих Правил.

Статья 25. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования.

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

2. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

2) суммарная общая площадь зданий (помещений), строений, сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка (за исключением территориальных зон II);

3) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки

1. Настоящим градостроительным регламентом установлены:

1.1. Предельные размеры образуемых земельных участков в следующем составе:

минимальная и/или максимальная площадь образуемого земельного участка;
минимальная ширина по фронту улицы (либо минимальная ширина) образуемого земельного участка.

Предельные размеры применяются при образовании новых земельных участков и к ранее сформированным и поставленным на кадастровый учёт земельным участкам в соответствии с положением ст.38 ГрК.

1.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в следующем составе:

минимальное и/или максимальное количество наземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений (принимать от границ земельных участков до наружных стен и крайних выступающих частей и конструкций элементов здания - эркеров, лоджий, крылец, примков и т.п. элементов);

максимальные выступы лестниц, крылец, примков за красную линию либо за сложившуюся в квартале существующую линию застройки и максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений;

минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков;

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки);

максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны;

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в статье 24 Правил.

2.1. Если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков (площадь и ширина) и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными нормами и нормами на проектирование соответствующих объектов с учётом их назначения и вместимости/ёмкости.

2.2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах наружного обвода отмотки вокруг здания или сооружения, строения), и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, площади для размещения расчётного количества машино-мест гостевой автостоянки к объекту, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

2.3. Документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, могут быть установлены размеры застроенных земельных участков и параметры

разрешенного строительства (реконструкции) объектов на незастроенных земельных участках, отличные от установленных настоящими Правилами.

2.4. При формировании свободных земельных участков в застроенных территориях, которые ограничены со всех сторон смежными земельными участками и территориями общего пользования, предельные размеры таких земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не регламентируются.

3. Ширину в красных линиях улиц, дорог и проездов при реконструкции и для нового строительства следует принимать в соответствии с нормативами:

- магистрали городского значения – ширина в красных линиях 45- 50 м., ширина проезжих частей – 7 - 14 м.;
- магистральные улицы и дороги районного значения - ширина в красных линиях 30 м., ширина проезжих частей – 7 - 10.5 м.;
- улицы и дороги местного значения в многоэтажной и малоэтажной застройке - ширина в красных линиях от 15 - 25 м., ширина проезжих частей в многоэтажной застройке - 7 м., ширина проезжих частей – в малоэтажной застройке - 6 м.

Не допускается сужение ширины улицы в красных линиях за нижний предел, установленный для категории улицы.

В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Все конструктивные элементы здания, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах предоставляемого земельного участка.

Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента здания. Части здания и его конструктивные элементы (надземные и подземные) не должны находиться на смежных земельных участках и территориях общего пользования.

При реконструкции объектов капитального строительства минимальные отступы от границ земельного участка применяются только в отношении вновь возводимых частей здания, в отношении существующих частей здания данный параметр не применяется.

3.1.2. В случаях предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений допускается (при обосновании) сокращение размера отступа - но не менее чем до 1 м (за исключением случаев, перечисленных в части 3.1.3 настоящей статьи Правил).

3.1.3. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:

- 1) блокировки объектов капитального строительства на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка);
- 2) если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы;
- 3) реконструкции здания (только при надстройке), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру.

В данных случаях не требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков.

3.2. Не допускаются выступы фасадов зданий, лестниц, крылец и приямков за красную линию, за исключением случаев реконструкции существующих объектов.

При реконструкции существующих объектов допускается выступ за красную линию только существующих фасадов зданий, все новые возводимые части здания - пристройки

размещаются с учетом красной линии. При реконструкции допускается выступ за красную линию вновь запроектированных открытых лестниц, пандусов, крылец и прямков, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов и невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.

Выступы за красную линию (в сторону улицы) балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2 м и ниже 3 м от уровня земли.

Во всех территориальных зонах не допускается нависание конструктивных элементов зданий, строений, сооружений над территорией смежных земельных участков.

Подземная часть зданий, строений, сооружений должна располагаться в границах отведённого земельного участка с учётом красных линий. Не допускается выступ за красную линию подземных частей здания, строения, сооружения.

3.3. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий:

3.3.1. При строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж4, С1, С2) - не менее 5 м.

3.3.2. В зонах Ж4 (для жилых домов), С1, С2 (для садовых строений) на застроенной территории – отступ от красной линии - не менее 3 м., на вновь застраиваемой территории отступ от красной линии - не менее 5 м., для объектов общественного назначения – отступ от красной линии - не менее 5 м.

3.3.3. В условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки устанавливается документацией по планировке территории.

3.3.4. При «точечной застройке» в условиях застроенных территорий кварталов со сложившейся застройкой:

1) при наличии утверждённой документации по планировке территории – в соответствии с данной документацией;

2) при отсутствии документации по планировке территории:
при наличии установленных красных линий - в случае если фасады зданий существующей застройки не выходят за красную линию (в сторону улиц), либо совпадают с ней, допускается по существующей линии застройки; в остальных случаях - по красной линии;
при отсутствии красных линий - по существующей линии застройки.

3.4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.4.1. К озеленённым территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелёными насаждениями (цветники, газоны, кустарники, высокоствольные деревья и т.п.), водоёмами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.4.2. Озеленённая территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками,
открытыми спортивными площадками.

3.4.3. Доля озеленённых территорий для иных объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озеленённых территорий либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с действующими нормами. Доля озеленённых территорий парков, садов, скверов - 70%.

3.4.4. Минимально допустимая доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в п. 3.4.3 настоящей статьи Правил, приведена в таблице 1.

Таблица 1

№	Вид использования	Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков
1	2	3
1	Многоквартирные жилые дома	16 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир жилого дома
2	Сады, скверы, парки, специальные парки (зоопарки, ботанические сады), комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки	70% территории земельного участка
3	Ведение садоводства	
4	Ведение огородничества	
5	Санаторно-курортные учреждения, объекты для оздоровительных целей	
6	Ведение дачного хозяйства	60% территории земельного участка
7	Учреждения и объекты здравоохранения	50% территории земельного участка
8	Учреждения и объекты социального обеспечения	
9	Объекты дошкольного образования (ДДУ)	
10	Объекты начального и среднего общего образования (школы)	
11	Учреждения начального профессионального образования	
12	Учреждения и объекты высшего профессионального образования; Учреждения и объекты среднего профессионального образования; Открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи; Объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
13	Индивидуальные жилые дома	30% территории земельного участка
14	Прочие (*)	15% территории земельного участка

(*) - за исключением объектов следующих видов разрешённого использования, для которых требования по озеленению территории земельных участков не устанавливаются:

- объекты коммунального обслуживания;
- объекты сельскохозяйственного использования;
- объекты транспорта.

3.4.5. Требования к озеленению земельных участков не относятся к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

3.4.6. При совмещении на одном земельном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается

применительно к частям земельного участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

3.4.7. На территории муниципального образования могут использоваться два вида озеленения: стационарное - посадка растений в грунт, и мобильное - посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.). Стационарное и мобильное озеленение используют для создания архитектурно-ландшафтных объектов (газонов, садов, цветников, площадок с кустами и деревьями и т.п.) на естественных и искусственных элементах рельефа, фасадах (вертикальное озеленение) зданий и сооружений.

3.4.8. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

3.4.9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории, находящейся в границах санитарно-защитной зоны.

3.5. Количество парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Белогорск, Нормативами градостроительного проектирования Амурской области и СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

3.5.1. При выполнении кармана-автостоянки необходимо предусматривать возможность манёвра автомобиля за счёт длины (при продольном расположении автомобилей) или глубины (при поперечном расположении автомобилей) «кармана», в зависимости от возможности прилегающей территории.

Предельная (минимальная/максимальная) площадь земельных участков с разрешенным использованием «объекты гаражного назначения (код 2.7.1)», образуемых для размещения индивидуального гаража-стоянки в территориальных зонах:

Ж-2, Ж-3, Ж-4, С-2:

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 28,0 кв.м;

П-2, П-3,:

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 48,0 кв.м;

Предельная (максимальная) этажность (высота) индивидуальных гаражей-стоянок в территориальных зонах:

Д1, Д2, Ж1, Ж2, Ж3, В1, К3, П1, П2, П3 – не более 3 м.

3.5.2. Организация автостоянок для временного и постоянного хранения автомобилей должна осуществляться с учётом потребностей инвалидов в соответствии с требованиями нормативных технических документов.

Места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов при объектах обслуживания населения должны располагаться на расстоянии не далее 50 м от входов в эти объекты, от входов в жилое здание – не далее 100 м.

3.6. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

3.6.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

3.6.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

3.6.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв.м до 2000 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 5000 кв.м общей площади объектов.

3.6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.6.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Статья 27. 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 границах территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

1. На территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий в соответствии со статьями 46.9 – 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации в пределах территорий, границы которых обозначены на карте границ территориальных зон:

1) территория кварталов №227 и №595 в планировочном районе «Южный» в границах контура территориальной зоны Ж1;

2) территория «района «Южный» в границах кварталов № 446 г. Белогорск в границах контура территориальных зон Ж1, Д1, Д4, Р2.

3) территория линейного объекта «Строительство ВОЛС на участке Белогорск-Благовещенск» в границах контура территориальных зон Ж4, П2, П3.

4) в границах кварталов 194, 660, 300, 460 г. Белогорск в границах контура территориальных зон Ж1, Ж2, Ж4, Д1, Д4, П2, Р1, Р2.

2. В границах указанных в части 1 настоящей статьи территорий установлены расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (далее – расчетные показатели). Данные показатели применяются при подготовке документации по планировке территории применительно к территориям, указанным в части 1 настоящей статьи.

3. 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 границах территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории приведены в таблице 2:

Таблица 2

Наименование вида ОМЗ	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя		
Дошкольные образовательные организации	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, мест	100% охват от общего числа детей в возрасте от 3 до 7 лет или 60 мест на 1 тыс. человек общей численности населения; 60% охват от общего числа детей в возрасте от 1,5 до 3 лет или 20 мест на 1 тыс. человек общей численности населения		
		Размер земельного участка, кв. м/место	мощность, мест	обеспеченность, кв. м/место	
			до 100	40	
			свыше 100	35	
			в комплексе организаций свыше 500	30	
			размер групповой площадки для детей ясельного возраста	7,5	
Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, минут	15 минут в одну сторону в пределах кустов расселения: г. Белогорск; с. Низинное.			
Общеобразовательные организации	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, учащийся	100% охват от общего числа детей в возрасте от 7 до 16 лет начальным и основным общим образованием; 90% охват общего числа детей в возрасте от 16 до 18 лет средним общим образованием; 120 учащихся на 1 тыс. человек общей численности населения		
		Размер земельного участка, кв. м/учащийся	мощность, мест	обеспеченность, кв. м/учащийся	
			от 40 до 400	50	
			от 400 до 500	60	
			от 500 до 600	50	
			от 600 до 800	40	
			от 800 до 1100	33	
			от 1100 до 1500	21	
от 1500 до 2000	17				

			от 2000	16
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, минут	15 минут в одну сторону в пределах кустов расселения: г. Белогорск; с. Низинное.	
Организации дополнительного образования	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, место	проектная мощность организаций дополнительного образования определяется с учетом сменности данных организаций исходя из условия – охват дополнительным образованием 75% детей в возрасте от 5 до 18 лет; 50 мест на 1 тыс. человек общей численности населения	
Физкультурно-спортивные залы	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, кв. м площади пола	350 на 1 тыс. человек общей численности населения, в том числе: - общего пользования – 60-80; - специализированные – 190-220	
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	1500 – для физкультурно-спортивных центров, обслуживающих территорию жилого района	
Аптечные организации (аптека, аптечный пункт, аптечный киоск)	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, объект	1 на 13 тыс. человек общей численности населения – в г. Белогорске; в сельских населенных пунктах – 1 на 6,2 тыс. человек общей численности населения	
		Размер земельного участка, га	0,2 – аптеки, 0,05 – аптечный киоск, либо встроенные	
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	при многоэтажной жилой застройке – 500; при малоэтажной жилой застройке – 800	
Предприятия торговли	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, кв. м торговой площади	городского населенного пункта и сельские населенные пункты – 677 на 1 тыс. человек общей численности населения, в том числе: - по продаже продовольственных товаров – 207; - по продаже непродовольственных товаров – 470	
		Размер земельного участка, га/объект	торговые центры местного значения с обслуживаемым населением, тыс. человек	размер земельного участка, га/объект
				от 4 до 6

			от 6 до 10	0,6 - 0,8
			от 10 до 15	0,8 - 1,1
			от 15 до 20	1,1 – 1,3
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	- при многоэтажной жилой застройке – 500; - при малоэтажной жилой застройке – 800	
Предприятия общественного питания	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, мест	40 на 1 тыс. человек общей численности населения	
			Размер земельного участка, га/100 мест	мощность, мест
		до 50	0,2 – 0,25	
		от 50 до 150	0,15 – 0,2	
	свыше 150	0,1		
Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	при многоэтажной жилой застройке – 500; при малоэтажной жилой застройке – 800		
Предприятия бытового обслуживания (непосредственного обслуживания населения, производственные предприятия централизованного выполнения заказов)	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности, рабочих мест	9 на 1 тыс. человек общей численности населения	
			Размер земельного участка, га/10 рабочих мест	мощность, рабочих мест
		10 - 50	0,1 - 0,2	
		50 - 150	0,05 - 0,08	
	свыше 150	0,03 - 0,04		
Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	при многоэтажной жилой застройке – 500; при малоэтажной жилой застройке – 800		
Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения автомобилей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество мест хранения индивидуальных легковых автомобилей, машино-мест на 1	530	

		тыс. человек		
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	при новом строительстве	800
			в районах реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой	1500
Стоянки временного хранения легковых автомобилей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности открытыми стоянками для временного хранения легковых автомобилей, %	не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе:	
			жилые районы	25
			промышленные и коммунально-складские зоны (районы)	25
			общегородские и специализированные центры	5
		зоны массового кратковременного отдыха	15	
		Размер земельного участка стоянок легковых автомобилей, кв.м/машино-место	25	
		Уровень обеспеченности общественных зданий, учреждений, рекреационных территорий стоянками для временного хранения легковых автомобилей, машино-мест	дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования, на 1 объект	По заданию на проектирование
			библиотеки, учреждения культуры досугового типа, музеи, выставочные залы, кинотеатры, театры, концертные залы, филармонии, на 100 мест или единовременных	32

			посетителей	
			парки культуры и отдыха, на 100 посетителей	15
			объекты физической культуры и массового спорта вместимостью более 500 зрителей, на 100 мест	11
			пляжи, зоны массового отдыха, гидропарки, на 100 единовременных посетителей	42
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	до входов в жилые дома	100
			до входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания	150
			до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий	250
			до входов в парки, на выставки и стадионы	400
Наименование вида ОМЗ	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя	
Автомобильные дороги общего пользования местного значения в границах городского округа, включая дорожные сооружения, в том	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Плотность магистральной улично-дорожной сети в границах застроенной территории городского округа населенного пункта, км/кв. км	3,0-3,2	
		Плотность главных и основных улиц в жилой застройке в границах сельских населенных пунктов, км/кв. км	1,2-2,1	
		Количество искусственных дорожных сооружений, расположенных на автомобильных дорогах, единиц	не нормируется	

числе и парковочные места, расположенные на таких автомобильных дорогах		Плотность сети городского пассажирского транспорта в границах застроенной территории, км/кв. км	2,8
		Количество оборудованных мест остановок городского пассажирского транспорта, единиц	500
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта в зонах среднеэтажной и многоэтажной застройки, м	300
		Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта в зонах массового отдыха и спорта, в зонах индивидуальной жилой застройки, м	600

Электроснабжение				
<p>Электростанции (в том числе солнечные, ветровые и иные электростанции на основе нетрадиционных возобновляемых источников энергии) мощностью менее 5 МВт. Понижительные подстанции и переключательные пункты номинальным напряжением от 35 до 110 кВ включительно. Трансформаторные подстанции и распределительные пункты напряжением 10 кВ. Линии электропередачи напряжением от 10 до 110 кВ включительно</p>	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Размер земельного участка, отводимого для понизительных подстанций и переключательных пунктов напряжением 110 кВ, кв.м	15000	
		Размер земельного участка, отводимого для понизительных подстанций и переключательных пунктов напряжением до 35 кВ включительно, кв.м*	5000	
		Размер земельного участка, отводимого для трансформаторных подстанций и распределительных пунктов напряжением 10 кВ, кв. м	Распределительные пункты наружной установки	250
			Распределительные пункты закрытого типа	200
			Мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250 кВА	50
			Комплектные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630 кВА	50
		Комплектные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630	80	

			кВА	
			Подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630 кВА	150
		Укрупненный показатель электропотребления, кВт*ч/ чел. в год	при отсутствии стационарных электроплит	2480
			при наличии стационарных электроплит	3060
		Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки, ч	при отсутствии стационарных электроплит	5400
			при наличии стационарных электроплит	5600
Газоснабжение				
Пункты редуцирования газа. Резервуарные установки сжиженных углеводородных газов. Газонаполнительные станции. Магистральные газораспределительные сети в границах муниципального образования.	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Размер земельного участка для размещения пунктов редуцирования газа, кв. м	4,0	
		Размеры земельных участков газонаполнительных станций, га*	При производительности ГНС 10 тыс. тонн/год	6
			При производительности ГНС 20 тыс. тонн/год	7
			При производительности ГНС 40 тыс. тонн/год	8
		Уровень обеспеченности централизованной системой	100	

		газоснабжения, %			
		Удельные расходы природного газа для различных коммунальных нужд, куб. м на человека в месяц		При наличии централизованного горячего водоснабжения	10
				При горячем водоснабжении от газовых водонагревателей	25
		Удельные расходы сжиженного углеводородного газа для различных коммунальных нужд, кг на человека в месяц		При наличии централизованного горячего водоснабжения	10,4
				При горячем водоснабжении от газовых водонагревателей	16,9
Теплоснабжение					
ТЭЦ. Котельные. Центральные тепловые пункты. Тепловые перекачивающие насосные станции. Магистральные теплопроводы	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, га	теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)	на твердом топливе, га	на газомазутном топливе, га
			до 5	0,7	0,7
			от 5 до 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0
			св. 10 до 50 (св. 12 до 58)	2,0	1,5
			св. 50 до 100 (св. 58 до 116)	3,0	2,5
			св. 100 до 200 (св. 116 до 233)	3,7	3,0
	св. 200 до 400 (св. 233 до 466)	4,3	3,5		
			Уровень обеспеченности централизованным теплоснабжением в пределах радиусов эффективного теплоснабжения источников тепла, %	100	
		Удельные расходы тепла на отопление жилых зданий, ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания по	этажность	удельные расходы тепла на отопление жилых зданий, ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания	
			1	58,1	
			2	52,9	

		этажности	3	47,5	
			4, 5	45,8	
			6, 7	42,9	
			8, 9	40,7	
			10, 11	38,4	
			12 и выше	37,0	
		Удельные расходы тепла на отопление административных и общественных зданий, ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания	этажность	удельные расходы тепла на отопление административных и общественных зданий, ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания	
				1	64,0
				2	60,5
				3	58,6
				4, 5	48,0
				6, 7	42,7
				8, 9	39,1
				10 и выше	35,6
Водоснабжение					
Водозаборы. Станции водоподготовки (водопроводные очистные сооружения). Насосные станции. Магистральные водопроводы	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Размер земельного участка для размещения станций очистки воды в зависимости от их производительности, га	производительность, тыс. куб. м/сут	размеры земельных участков, га	
			до 0,8	1	
			св. 0,8 до 12	2	
			св. 12 до 32	3	
			св. 32 до 80	4	
			св. 80 до 125	6	
			св. 125 до 250	12	
			св. 250 до 400	18	
		св. 400 до 800	24		
		Уровень обеспеченности водоснабжением, %	100		
Показатель удельного водопотребления и водоотведения, л/сут. на человека	степень благоустройства районов жилой застройки	минимальная норма удельного водопотребления на одного жителя среднесуточная (за год), л/сут на человека			
		застройка зданиями, оборудованными холодным водоснабжением, горячим водоснабжением (либо горячим водоснабжением в отопительный период, водонагревателем на различных видах топлива, ванной и (или) душем	227		

			застройка зданиями, оборудованными холодным водоснабжением, горячим водоснабжением (либо горячим водоснабжением в отопительный период, водонагревателем на различных видах топлива, без ванной и душа	130
			застройка зданиями, оборудованными холодным водоснабжением, без горячего водоснабжения, без ванной и душа	110
			застройка общежитиями, оборудованными холодным водоснабжением, горячим водоснабжением (либо горячим водоснабжением в отопительный период, водонагревателем на различных видах топлива), ванной и (или) душем	190
			застройка общежитиями, оборудованными холодным водоснабжением, горячим водоснабжением (либо горячим водоснабжением в отопительный период, водонагревателем на различных видах топлива), без ванной и душа	107
			застройка общежитиями, оборудованными холодным водоснабжением, без горячего водоснабжения, без ванной и душа	87
			застройка общежитиями, оборудованными с санитарно-техническим блоком в виде мойки и унитаза	40
			застройка зданиями, без холодного и горячего водоснабжения, с водопользованием из водоразборных колонок	40
		Показатель удельного водопотребления на полив, куб. м на кв. м площади земельного участка	0,033	

Водоотведение

Канализационные очистные сооружения. Канализационные насосные станции. Магистральные сети канализации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Размеры земельного участка для размещения канализационных очистных сооружений в зависимости от	Производительность очистных сооружений, тыс. куб. м/сут	размеры земельных участков, га		
				очистных сооружений	иловых площадок	биологических прудов глубокой очистки сточных вод

	их производительн ости, га	до 0,7	0,5	0,2	-
		св. 0,7 до 17	4	3	3
		св. 17 до 40	6	9	6
		св. 40 до 30	12	25	20
		св. 130 до 175	14	30	30
		св. 175 до 280	18	55	-
	Уровень обеспеченности централизованн ым водоотведением для застройки, попадающей в водоохранные зоны, %	100			
	Показатель удельного водоотведения, л/сут на человека	равен показателю удельного водопотребления			

Статья 28. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков в охранных коридорах инженерных коммуникаций

В целях обеспечения сохранности и создания нормальных условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные коридоры, в которых использование земельных участках регулируется соответствующей нормативно-технической документацией.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон охраны магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, устанавливаются в целях обеспечения безопасности и эксплуатации сооружений магистральных сетей инженерно-технического обеспечения на территории города Белогорск, в соответствии с нормами и техническими регламентами, установленными законодательством Российской Федерации. Физические и юридические лица, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства в указанных зонах, должны согласовать размещение объектов в установленном порядке с соответствующей службой сетедержателей.

Статья 29. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимы использования зон санитарной охраны источников питьевого

водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила застройки.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Белогорск в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

- 1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
- 2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
- 3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.
В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.
- 4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
- 5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

- 1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
- 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.
- 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

- 4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
- 5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу: кроме мероприятий, указанных в п. 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:
 - 1) не допускается:
 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
 - применение удобрений и ядохимикатов;
 - рубка леса главного пользования и реконструкции.
 - 2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
8. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:
 - 1) В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.
 - 2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.
9. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.
10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в настоящей статье.

Статья 30. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также

сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохраных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Белогорск в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в настоящей статье.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального

строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Белогорск в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
 - объектов для проживания людей;
 - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 - спортивных сооружений и парков общего пользования;
 - образовательных и детских учреждений;
 - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
 - предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
 - предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
- 2) на территории СЗЗ допускается размещать:
 - сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
 - предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
 - пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
 - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
 - новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.
- 3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее

территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в настоящей статье.

6. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

7. Изменения в Правила в отношении размера СЗЗ вносятся на основании утвержденной в соответствии с требованиями действующего законодательства окончательной СЗЗ, установленной по результатам натуральных наблюдений и измерений, подтверждающих расчетные параметры, от границ производственного предприятия, расположенного в соответствующей территориальной зоне. Изменения размера СЗЗ от территориальной зоны в указанном случае являются основанием для изменения территориальной зоны.

Статья 32. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Белогорск в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определено в составе разделов «Инженерно-технические мероприятия Гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» Генерального плана города Белогорск по согласованию с Управлением по делам ГО и ЧС.

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. В границах зон затопления паводком однопроцентной обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное

проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства не допускается без проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами.

6. Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется комплексом архитектурно-планировочных требований и технико-экономических обоснований. Инженерную защиту затапливаемых территорий проводить в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м. выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
- один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми, общественными, производственными зданиями и иными объектами капитального строительства;
- один раз в 10 лет - для территорий парков, плоскостных спортивных сооружений.

7. Сооружения и мероприятия для защиты от затоплений и подтоплений следует проектировать в соответствии с нормами и правилами технических регламентов, нормативами градостроительного проектирования Амурской области и «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ Белогорск».

8. Работы по освоению вновь застраиваемых и реконструируемых территорий следует начинать после выполнения мероприятий по их защите от опасных процессов. Ввод в эксплуатацию сооружений и мероприятий инженерной защиты и строительство защищаемых объектов должны быть взаимоувязаны и гарантировать безаварийное ведение работ, а также функциональное использование сооружений инженерной защиты в экстремальных условиях.

Статья 32.1. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Белогорск, утверждаемыми нормативными правовыми актами Амурской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 32.2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением.

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении.

2. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации».