

Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Лососина»
Советско-Гаванского муниципального района
Хабаровского края
РЕШЕНИЕ

от 27.12.2017 № 49

р.п. Лососина

Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Лососина» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края в новой редакции

В соответствии с Градостроительным, Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры и окружающей среды, на основании основных положений строительных норм и правил по градостроительству и с учетом информации о результатах мониторинга Правил землепользования и застройки Городского поселения «Рабочий поселок Лососина» Советско-Гаванского муниципального района на соответствие Градостроительному Кодексу РФ министерства строительства Хабаровского края от 07.08.2017, Совет депутатов Городского поселения «Рабочий поселок Лососина»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Лососина» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края в новой редакции.

2. Отменить решение Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Лососина» от 30.08.2011 № 40 «Об утверждении «Правил землепользования при застройки городского поселения «Рабочий поселок Лососина» Советско-Гаванского муниципального района Хабаровского края (в ред. от 31.08.2012 № 25, 29.12.2014 № 43, 23.06.2016 №22, 25.10.2016 № 34, 26.01.2017 № 5, 20.06.2017 № 23

3. Опубликовать настоящее решение на сайте администрации городского поселения «Рабочий поселок Лососина».

4. Решение вступает в силу со дня официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Совета депутатов Болотову Т.Е.

И.о. Главы городского поселения

В.С. Дземин

Председатель Совета депутатов

Т.Е. Болотова

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением Совета депутатов
городского поселения
«Рабочий поселок Лососина»
от 27.12.2017 № 49

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
П. ЛОСОСИНА
СОВЕТСКО-ГАВАНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

Администрация городского поселения
«Рабочий поселок Лососина»
Советско-Гаванского муниципального района
Хабаровского края

2017

Содержание

Часть 1	Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	6
Глава 1	О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	6
Статья 1	Цели Правил землепользования и застройки	6
Статья 2	Область применения Правил землепользования и застройки	6
Статья 3	Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов городского поселения «Рабочий поселок Лососина»	6
Статья 4	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	7
Статья 5	Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения «Рабочий поселок Лососина» в области землепользования и застройки	7
Статья 6	Комиссия землепользованию и застройке	8
Глава 2	Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	9
Статья 7	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	9
Статья 8	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	10
Статья 9	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	10
Статья 10	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	11
Глава 3	О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.	12
Статья 11	Документация по планировке территории	12
Статья 12	Подготовка и утверждение документации по плани-	13

	Планировке территории	
Глава 4	О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. планировке территории	14
Статья 13	Цель проведения публичных слушаний	14
Статья 14	Вопросы, выносимые на публичные слушания	14
Статья 15	Инициаторы проведения публичных слушаний	15
Статья 16	Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	15
Глава 5	О внесении изменений в правила землепользования и застройки.	16
Статья 17	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	16
Статья 18	Порядок утверждения изменений в правила землепользования и застройки	18
Глава 6	О регулировании иных вопросов землепользования и застройки	19
Статья 19	Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	19
Статья 20	Ответственность за нарушение настоящих Правил	20
Часть 2	Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории	20
Статья 21	Порядок установления территориальных зон Глава 7. Карта градостроительного зонирования	20
Статья 22	Карта градостроительного зонирования п. Лососина (Приложение 1)	21
Статья 23	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	21
Статья 24	Карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение 2)	21
Статья 25	Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	21
Часть 3	Градостроительные регламенты	22
Статья 26	Порядок применения градостроительных регламентов	22
Статья 27	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	23
Статья 28	ОД – 1. Зона делового и общественного назначения	24
Статья 29	Жилые зоны	27

Статья 29.1	Ж - 1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	28
Статья 29.2	Ж- 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами	30
Статья 29.3	Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Статья 30	34
Статья 30	СН-1. Зона объектов ограниченного доступа	39
Статья 31	Производственные зоны	39
Статья 31.1	ПК-1. Коммунально-складская зона	40
Статья 31.2	ПП- 2. Зона производственных объектов	42
Статья 31.3	ТР-1 Зона транспортной инфраструктуры	44
Статья 32	Зоны рекреационного назначения	46
Статья 32.1	Р-1. Зона естественного ландшафта	47
Статья 32.2	Р-2. Зона городского озеленения	48
Статья 33	СХ-1. Зона коллективных садов и огородов.	50
Статья 34	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	52
Статья 34.1	Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.	53
Статья 34.2	Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов	53
Статья 34.3	Н-2 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры	54
Статья 34.4	Н-4 Прибрежные защитные полосы	57
Статья 34.5	Н-4 Прибрежные защитные полосы	57
Статья 34.6	Н-5. Охранные зоны объектов культурного наследия	57

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ П. ЛОСОСИНА СОВЕТСКО-ГАВАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

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

Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Цели Правил землепользования и застройки

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории п. Лососина, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории п. Лососина;
- 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.

Статья 2. Область применения Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила распространяются на все, расположенные на территории городского поселения «Рабочий посёлок Лососина», земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования, установленных Правилами, градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Решения органов местного самоуправления Поселения и Советско-Гаванского муниципального района, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 3. Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов городского поселения «Рабочий посёлок Лососина»

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана городского поселения «Рабочий посёлок Лососина» (далее – п. Лососина), утверждённого решением Совета депутатов от 20.05.2010 № 24 и не должны ему противоре-

чить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Поселения и Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Советско-Гаванского муниципального района и городского поселения «Рабочий посёлок Лососина» в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация городского поселения «Рабочий посёлок Лососина» (далее по тексту Администрация) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) и (или) издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил застройки всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с Правилами в администрации поселения.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края, Советско-Гаванского муниципального района и городского поселения «Рабочий посёлок Лососина» (далее по тексту Поселения).

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения «Рабочий посёлок Лососина» в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил застройки и изменений в них.

2. К полномочиям главы городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
- руководство Комиссией по землепользованию и застройке (статья 4 Правил);
- утверждение документации по планировке территории;
- 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;
- принятие решений о развитии застроенных территорий.

3. К полномочиям администрации городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- другие полномочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения.

4. Полномочия Главы и Администрации по вопросам градостроительной деятельности могут быть переданы Администрации муниципального района путем заключения соглашения о передаче полномочий в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Статья 6. Комиссия землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом и осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым постановлением главы городского поселения.

3. Комиссия:

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;

- готовит рекомендации главе городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
- запрашивает необходимую информацию;
- осуществляет другие полномочия, установленные настоящими Правилами застройки и Положением о Комиссии.

4. Состав 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.

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

Статья 7. Виды разрешенного 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.

2. 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.

3. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

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

4. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями

земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе поселения.

4. На основании рекомендаций Комиссии Глава поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 14 настоящих Правил застройки.

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

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Администрацией поселения.

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Правообладатель земельного участка направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 поселения.

6. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 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.

7. 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.

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Администрацией поселения.

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных

унитарных предприятий) выбираются Застройщиком самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

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

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

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

Глава 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 11. Документация по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных генеральным планом поселения функциональных зон.

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

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

3. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории ее согласование и утверждение осуществляются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной

власти Хабаровского края, органами местного самоуправления Поселения и муниципального района в соответствии со ст. 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

2. В случае подготовки документации по планировке территории:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, на которой планируется ее комплексное развитие по инициативе правообладателей;

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

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

решения о подготовке документации по планировке территории принимаются ими самостоятельно, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Глава 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 13. Цель проведения публичных слушаний

Целями проведения публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- подготовка предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;

- оказание влияния общественности на принятие решений органами местного самоуправления Городского поселения по вопросам, выносимым на публичные слушания.

Статья 14. Вопросы, выносимые на публичные слушания

На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения в них изменений;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Инициаторы проведения публичных слушаний

Публичные слушания проводятся по инициативе:

- группы жителей, обладающих активным избирательным правом на выборах в органы местного самоуправления, численностью не менее 10 человек;
- Совета депутатов городского поселения;
- Главы городского поселения.

Статья 16. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Хабаровского края, Уставом городского поселения «Рабочий поселок Лососина» и в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Администрации городского поселения.

2. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета городского поселения, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

3. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов городского поселения, назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы городского поселения – Главой городского поселения.

4. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

- 1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;
 - 2) дата, время, место проведения публичных слушаний;
 - 3) инициатор проведения публичных слушаний;
 - 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.
5. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее, чем за 10 дней до их проведения.

6. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

7. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

1) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проектом о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проектом планировки территории и т.д.);

2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале. Предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

8. Действия, указанные в пунктах 1 и 2 части 7 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

9. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте Администрации городского поселения и предьявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

10. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

11. Заключение и протокол публичных слушаний направляются Главе городского поселения или в Совет депутатов городского поселения для принятия решения (постановления).

12. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

13. Орган местного самоуправления городского поселения, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятие нормативного правового акта, являвшегося предметом обсуждения на публичных слушаниях, учитывает результаты публичных слушаний при решении соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

Глава 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 17. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3) 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 поселения.

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

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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

3. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района

направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

Глава поселения обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения такого требования.

В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в данном случае проведение публичных слушаний не требуется.

4. Глава Поселения после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Данное предписание может быть обжаловано главой Поселения в суде.

5. 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 Поселения.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствии с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

6. Глава Поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям и обеспечивает его публикацию.

Статья 18. Порядок утверждения изменений в правила землепользования и застройки

1. Глава Поселения при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Одновременно с принятием Главой поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

2. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов публичных слушаний, представляет указанный проект главе Поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

3. Глава Поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов городского поселения «Рабочий поселок Лососина» (далее Совет депутатов поселения) или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

4. Проект изменений в Правила рассматривается Советом депутатов поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

5. Совет депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

6. Изменения в Правила подлежат официальному опубликованию и размещению в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии со ст. 57.1 Градостроительного кодекса РФ

7. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 19. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

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

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

виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

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

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

Статья 20. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Хабаровского края.

Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

Статья 21. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом п. Лососина;

3) сложившейся планировки территории и фактического землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории п. Лососина;

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 Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 22. Карта градостроительного зонирования п. Лососина (Приложение 1)

Статья 23. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории городского поселения «Рабочий поселок Лососина» выделены следующие виды территориальных зон:

ОД-1- Зона делового и общественного назначения;

Ж-1 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Ж-3- зона застройки индивидуальными жилыми домами;

СН-1 - Зона объектов ограниченного доступа;

ПК-1 - Коммунально-складская зона;

ПП-1 - Зона производственных объектов;

ТР-1 - Зона транспортной инфраструктуры;

Р-1 - Зона естественного ландшафта;

Р-2 - Зона городского озеленения;

СХ-1 - Зона коллективных садов и огородов.

Также на Карте градостроительного зонирования выделены земли, покрытые поверхностными водами и земли лесного фонда, градостроительные регламенты для которых не устанавливаются.

2. На карте градостроительного зонирования территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не установлены в связи с отсутствием планирования такой деятельности в Поселении.

Статья 24. Карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение 2)

Статья 25. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

На Карте зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости выделены:

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

Н-2 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

Н-3 Водоохранные зоны;

Н-4 Прибрежные защитные полосы;

Н-5 Охранные зоны объектов культурного наследия.

Часть 3. Градостроительные регламенты

Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или Администрацией поселения в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строитель-

ства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не установлены в связи с отсутствием в Поселении территорий в границах которых, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Статья 27. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) минимальные размеры земельных участков (расстояния между противоположными сторонами земельного участка), в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены указанные в [пункте 1](#) настоящей статьи размеры и параметры и их сочетания.

Статья 28. ОД – 1. Зона делового и общественного назначения

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (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)	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельного участка - 0,04га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
2	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	
3	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения)	
4	Образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки)	
5	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	

		размещения в них домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний.	
6	Общественное и деловое управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг	
7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	
8	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.	
9	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары).	
10	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);	
11	Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

2. Условно разрешенные виды использования.

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания,	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га.

		<p>высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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.</p>	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 4</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p> <p>Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м.</p> <p>Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м</p> <p>Минимальные расстояния от окон жилых домов до:</p> <ul style="list-style-type: none"> -детских площадок-12м, -площадок для отдыха взрослого населения -10м, -площадок для занятий физкультурой -10м, -площадок для хозяйственных целей- 20м, -гаражей (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
2	Среднеэтажная жилая застройка	<p>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);</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 14 м</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 8</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p> <p>Минимальные расстояния от окон жилых домов до:</p> <ul style="list-style-type: none"> -детских площадок-12м, -площадок для отдыха взрослого населения -10м, -площадок для занятий физкультурой -10м, -площадок для хозяйственных целей- 20м.
3	Обслуживание автотранспорта	<p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 10 м</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – на 1 машино-место -30 м².</p> <p>Минимальный отступ от границ</p>

		размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	участка – 1 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
--	--	---	---

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
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 (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – 10 м

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД-1и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 34.1-34.6 настоящих Правил.

Статья 29. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными малоэтажными жилыми домами, в том числе блокированными жилыми домами, предназначенными для проживания граждан.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта,

гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил. Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеновских кабинетов, аппаратов (за исключением стоматологических в соответствии с требованиями СанПиН 2.6.1.1192-03), магазинов стройматериалов, москательных-химических и т.п.) на территории малоэтажной застройки не допускается.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 34.1-34.6 настоящих Правил.

Статья 29.1. Ж - 1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
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; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га. Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 8 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% Минимальные расстояния от окон жилых домов до: -детских площадок-12м, -площадок для отдыха взрослого населения -10м, -площадок для занятий физкультурой -10м, -площадок для хозяйственных целей- 20м.
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей,	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га.

		включая мансардный); 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.	Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м Минимальные расстояния от окон жилых домов до: -детских площадок-12м, -площадок для отдыха взрослого населения -10м, -площадок для занятий физкультурой -10м, -площадок для хозяйственных целей- 20м, -гаражей (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
3	Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки).	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельного участка - 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 3
		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
		Размещение объектов	

	капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары).	
--	--	--

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Обслуживание жилой застройки	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 (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – 10 м
3	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка на 1 машино-место - 30 м ² . Минимальный отступ от границ участка – 1 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

Статья 29.2. Ж- 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь

		<p>постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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.</p>	<p>земельных участков – 0,04 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 4</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p> <p>Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м.</p> <p>Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м</p> <p>Минимальные расстояния от окон жилых домов до:</p> <ul style="list-style-type: none"> -детских площадок-12м, -площадок для отдыха взрослого населения -10м, -площадок для занятий физкультурой -10м, -площадок для хозяйственных целей- 20м, -гаражей (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
2	Блокированная жилая застройка	<p>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 соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>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>	<p>Минимальный размер земельного участка на 1 блок – 14 м</p> <p>минимальная площадь земельного участка на 1 блок – 0,04 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%</p> <p>Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м.</p> <p>Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий (бытовые разрывы) - 15 м.</p> <p>Минимальные расстояния от окон жилых домов до:</p> <ul style="list-style-type: none"> площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста-12м, площадок для отдыха взрослого населения -10м, площадок для занятий физкультурой -10м, площадок для хозяйственных

			целей- 20м, гаражей (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
3	Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Индивидуальное жилищное строительство	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.	Минимальный размер земельного участка – 14м Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. Минимальный отступ от границ участка до стены дома – 3 м, до хозяйственных построек – 1 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках- 6 м
2	Приусадебный участок 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.	Минимальный размер земельного участка – 14м Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. Минимальный отступ от границ участка до стены дома – 3 м, до хозяйственных построек – 1 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м.

			Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках - 6 м. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка – 4 м.
3	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки).	Минимальный размер земельного участка – 10м Минимальная площадь земельного участка - 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.	
		Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары).	

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – 10 м
2	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в	Минимальный размер земельного участка – 10 м

	том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	Минимальная площадь земельного участка – на 1 машино-место -30 м ² . Минимальный отступ от границ участка – 1 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
--	--	--

4. Иные показатели:

а) Предельная площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно, в соответствии с Законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (ред. от 25.11.2015) «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»:

- для индивидуального жилищного строительства - 0,1 – 0,2 га,
- для ведения личного подсобного хозяйства 0,1 – 0,2 га,
- на котором расположен индивидуальный жилой дом (часть жилого дома) 0,1 - 0,30 га.

б) Требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

в) Площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

Статья 29.3. Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Индивидуальное жилищное строительство	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не	Минимальный размер земельного участка – 14м Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. Минимальный отступ от

		<p>выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.</p>	<p>границ участка до стены дома – 3 м, до хозяйственных построек – 1 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках- 6 м</p>
2	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	<p>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.</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 14м Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. Минимальный отступ от границ участка до стены дома – 3 м, до хозяйственных построек – 1 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках - 6 м. Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка – 4 м.</p>
3	Общее пользование территории	<p>Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах территориальной зоны, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно</p>	<p>Предельные параметры разрешенного использования не установлены</p>

		открытых для посещения без взимания платы.	
--	--	--	--

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); 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.	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м Минимальные расстояния от окон жилых домов до: -детских площадок-12м, -площадок для отдыха взрослого населения -10м, -площадок для занятий физкультурой -10м, -площадок для хозяйственных целей- 20м, -гаражей (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
2	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	Минимальный размер земельного участка на 1 блок – 14 м минимальная площадь земельного участка на 1 блок – 0,04 га. Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% Высота ограждения земельных участков - до 1,8

		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	м. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий (бытовые разрывы) - 15 м. Минимальные расстояния от окон жилых домов до: площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста-12м, площадок для отдыха взрослого населения -10м, площадок для занятий физкультурой -10м, площадок для хозяйственных целей- 20м, гаражей (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
--	--	--	---

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Обслуживание жилой застройки	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 (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – 10 м
2	Объекты благоустройства и озеленения	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, временные стоянки (парковки) автотранспорта.	Предельные размеры земельных участков не установлены. Минимальный отступ от боковых границ участка – 0 м. Минимальные расстояния от окон жилых домов до: площадок для игр детей дошкольного и младшего

			школьного возраста-12м, площадок для отдыха взрослого населения -10м, площадок для занятий физкультурой -10м, площадок для хозяйственных целей- 20м, автостоянок (вместимостью до 10 автомобилей) – 10 м.
3	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – на 1 машино-место -30 м ² . Минимальный отступ от границ участка – 1 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
4	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитальных хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 (без права капитального строительства). Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м

4. Иные показатели:

а) Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно, в соответствии с Законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (ред. от 25.11.2015) «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» :

- для индивидуального жилищного строительства - 0,1 – 0,2 га,
- для ведения личного подсобного хозяйства 0,1 – 0,2 га,
- для ведения садоводства, огородничества - 0,04 -0,15 га,
- на котором расположен индивидуальный жилой дом (часть жилого дома) 0,1 - 0,30 га.

б) Минимальное расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более				
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица

10	5	5	10	10	30	5
20	8	8	15	20	45	8
30	10	10	20	30	60	10
40	15	15	25	40	75	15

в) Требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;

- на границе с соседним земельным участком устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

г) Площадь земельных участков под объектами общественного назначения не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

Статья 30. СН-1. Зона объектов ограниченного доступа

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

2. Условно разрешенные виды использования – не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены.

Статья 31. Производственные зоны

1. Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих промышленных, коммунальных и складских объектов.

2. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения, предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны, объектов инженерной инфраструктуры.

3. Сочетание различных видов разрешённого использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

4. В соответствии с санитарными нормами и правилами в санитарно-защитных зонах и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зонах ПК-1, ПП-1 и ТР-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 34.1-34.6 настоящих Правил.

Статья 31.1. ПК-1. Коммунально-складская зона

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

		коммунальных услуг).	
2	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов.	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
3	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,04га Минимальный отступ от границ участка – 3 м Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка - 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	Предельные размеры земельных участков для размещения гаражей и стоянок на 1 машино-место -30 м2 Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент

			застройки в границах земельного участка – 60%
2	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания для персонала	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка - 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

Статья 31.2. ПП- 2. Зона производственных объектов

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Производственная деятельность	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки водных биоресурсов; Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке водных биоресурсов способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение). Размещение объектов капитального строительства используемых для производства орудий лова.	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельного участка - 0,5га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей – 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
2	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка - 0,04га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
3	Водный транспорт	Размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых	Минимальный размер земельного участка – 14м Минимальная площадь земельного участка - 0,5га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей – 2 Максимальный процент

		<p>для обеспечения судоходства и водных перевозок;</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для хранения товаров и других, обычно оказываемые в морском порту услуги в соответствии с международными договорами Российской Федерации и законодательством Российской Федерации;</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для снабжения и снаряжение судов, в том числе судовыми припасами, оснащения судов.</p> <p>Размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов.</p>	<p>застройки в границах земельного участка – 80%</p>
4	Рыбоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);</p> <p>размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 14 м</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 0,5га</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 2</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p>

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Склады	<p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов.</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 10 м</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га</p> <p>Минимальный отступ от границ участка – 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p>
2	Производственная деятельность	<p>Размещение объектов капитального строительства по переработке древесины</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 14 м</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 0,2 га</p> <p>Минимальный отступ от границ участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 2</p> <p>Максимальный процент</p>

			застройки в границах земельного участка – 60%
--	--	--	---

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	Предельные размеры земельных участков для размещения гаражей и стоянок на 1 машино-место -30 м ² Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
2	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

Статья 31.3. ТР-1 Зона транспортной инфраструктуры.

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	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,	Минимальный размер земельного участка – 14 м Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент

		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	застройки в границах земельного участка – 60%
2	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций; 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	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
3	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных	Предельные размеры земельных участков для размещения гаражей и стоянок на 1 машино-место -30 м ² Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Предельное количество этажей - 3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%
4	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных 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	Предельные размеры земельных участков не установлены Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

		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.	
--	--	--	--

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.	

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, линий связи, телефонных станций, канализаций, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с	Предельные размеры Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

	предоставлением коммунальных услуг).	им	
--	--------------------------------------	----	--

Статья 32. Зоны рекреационного назначения

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых зелёными насаждениями общего пользования разных видов, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. В состав зон рекреационного назначения включены:

-зона естественного ландшафта (Р-1);

- зона зеленых насаждений общего пользования (Р-2).

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зонах Р-1 и Р-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 34.1-34.6 настоящих Правил.

Статья 32.1. Р-1. Зона естественного ландшафта

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
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.	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка 0,02 га Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Предельное количество этажей - 1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%
2	Природно-познавательный туризм		
3	Туристическое обслуживание		
4	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь

		общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары).	земельного участка - 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
2	Культурное развитие	Устройство площадок для празднеств и гуляний.	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	Предельные параметры разрешенного использования не установлены
	Обслуживание автотранспорта	Размещение временных стоянок (парковок)	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка для размещения стоянок на 1 машино-место -30 м ² Минимальный отступ от границ участка – 1 м. Без возведения объектов капитального строительства

Статья 32.2. Р-2. Зона городского озеленения

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1.	Городское озеленение	Создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, а также обустройство мест отдыха в них.	Предельные размеры земельных участков не установлены. Минимальный отступ от боковых границ участка – 0 м. Минимальное расстояние до зданий и сооружений: - от стволов высокорослых деревьев-4 м

			-от стволов среднерослых деревьев-2м -от кустарника-1м
--	--	--	---

2. Условно разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары).	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка - 0,02га Минимальный отступ от границ земельного – 3 м. Предельное количество этажей - 2 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
2	Культурное развитие	Устройство площадок для празднеств и гуляний.	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	Предельные параметры разрешенного использования не установлены
	Обслуживание автотранспорта	Размещение временных стоянок (парковок)	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка для размещения стоянок на 1 машино-место -30 м ² Минимальный отступ от границ участка – 1 м. Без возведения объектов капитального строительства

4. Иные показатели.

1. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования поселения: парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее, 10 м²/чел.

2. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории, в границах каждого участка

- аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
- площадки – 8-12 % от общей площади участка.
- сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
- парковки – не более 5%.

Статья 33. СХ-1. Зона коллективных садов и огородов.

1. Основные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
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	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – 0,05 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 (без права капитального строительства). Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м
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	
3	Ведение личного подсобного хозяйства	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	

2. Условно-разрешенные виды использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.	Минимальный размер земельного участка – 10 м Минимальная площадь земельного участка – на 1 машино-место -30 м ² . Минимальный отступ от границ участка – 1 м. Предельное количество этажей - 1

			Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
--	--	--	--

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования
1	Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.	Предельные параметры разрешенного использования не установлены

4. Иные показатели:

а) Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно, в соответствии с Законом Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (ред. от 25.11.2015) «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»:

- для ведения дачного хозяйства - 0,1 – 0,2 га,
- для ведения личного подсобного хозяйства 0,1 – 0,2 га,
- для ведения садоводства, огородничества - 0,04 -0,15 га.

б) Минимальное расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более					
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади
10	5	5	10	10	30	5
20	8	8	15	20	45	8
30	10	10	20	30	60	10
40	15	15	25	40	75	15

б) Требования к ограждению земельных участков:

- максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улиц – 1,8 метра;
- на границе с соседним земельным участком устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м);
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 35 и 36 настоящих Правил

Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территории, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий, обозначенных на схеме зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, ограничений, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- «Водный кодекс Российской Федерации» от 3.06. 2006 № 74-ФЗ (ред. 28.11.2015).

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10 2001 № 136-ФЗ (ред. 03.07.2016).

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. 03.07.2016).

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ред.04.07.2016) .

- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (ред. 13.07.2015).

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5 «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».

- СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».

Статья 34.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

1. На Карте зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости выделены:

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Н-2 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Н-3 Водоохранные зоны

Н-4 Прибрежные защитные полосы

Н-5 Охранные зоны объектов культурного наследия

2. Размер водоохраных зон, прибрежно-защитных полос и береговой полосы наиболее крупных водных объектов:

Объект	Размер водоохранной зоны, м	Размер прибрежной защитной полосы, м	Размер береговой полосы, м
Залив Советска Гавань	500	-	20
Татарский пролив	500	-	20
руч. Дьяника (0, 98 км)	50	50	5
руч. Горный (3,5 км)	50	50	5

Статья 34.2. Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, устанавливается санитарно-защитная зона.

На территориях санитарно-защитных зон запрещается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

2) объекты по производству лекарственных препаратов, склады сырья и

полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

На территориях санитарно-защитных зон допускается размещать:

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих вахтовым методом (не более двух недель), здания управления, здания административного назначения, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных препаратов, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;

Статья 34.3 Н-2 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1.1. Охранный зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации указанных объектов.

1.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24.0. 2009 №160.

1.3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии

электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

- а) при проектном номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
- б) при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;
- в) при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ – 25 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

1.4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

2. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

2.1 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются в соответствии с государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами в целях санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2.2. В составе зон санитарной охраны выделяются три пояса:

1) первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала;

2) второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

2.3. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов зон санитарной охраны, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами.

2.4. Определение границ зон санитарной охраны водопроводных сооружений и водоводов осуществляется в соответствии с государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и гигиеническими нормативами.

2.5. Правовой режим деятельности в первом поясе зон санитарной охраны подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения включает в себя следующие требования:

1) обязательная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленение, ограждение и обеспечение охраной, твердое покрытие дорожек к сооружениям;

2) запрещается 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 оборудуются канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны;

4) запрещен спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды;

5) водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зон

санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов (для подземных источников водоснабжения).

Статья 34.4 Н-3 Водоохранные зоны

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных 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 статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохраных зон, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории, 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;
- 5) проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

4. 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.

Статья 34.5. Н-4 Прибрежные защитные полосы

1. На территориях прибрежных защитных полос, помимо деятельности, указанной в части 3 статьи 35.4, запрещается распашка, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Статья 34.6.Н-5. Охранные зоны объектов культурного наследия.

1. Городское поселение «Рабочий поселок Лососина не относится к историческому поселению.

2. Объекты культурного наследия федерального значения, поставленные на государственную охрану – отсутствуют.

3. Объекты культурного наследия Регионального значения, поставленные на государственную охрану

Наименование объекта культурного значения (ОКН)	Наименование и реквизиты НПА о постановке ОКН на государственную охрану	Местонахождение ОКН
Обелиск памяти 16-ти погибших партизан, 1919 г.	Решение Хабаровского крайисполкома № 65 от 14.02.1957	п. Лососина, бухта Маячная

4. Объекты культурного наследия местного значения,

№	Наименование памятника	Тип	Госохр	Местонахождение	Дата установки	Документ о включении объекта в список
1	Обелиск жителям села Знаменское и партизанам, погибшим в 1919г. от рук карателей	памятник истории	местн.	п. Лососина,	1927г.	Нет данных
2	Памятник рыбакам рыбокомбината «Совгавань», погибшим в годы ВОВ	памятник истории	местн.	п. Лососина,	1985г.	Нет данных

5. Выявленные объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения, не поставленные на государственную охрану:

Памятники археологии

№	Наименование объекта	Время возникновения	Местонахождение	Гос. охрана	Паспорт
1	Стоянка Лососина-1	1 тыс. лет до н.э.	Юго-западная окраина п. Лососина, правобережный приустьевой участок ручья Дьяника, бухта Маячная	Выявлен.	нет
2	Стоянка Фальшивая-1	1 тыс. лет до н.э.	п. Лососина у безымянного ручья, берег бухты Фальшивая.	Выявлен.	нет
3	Стоянка Фальшивая-2	1 тыс. лет до н.э.	Берег бухты Фальшивая. на небольшом мысу в 150 м к востоку от стоянки Фальшивая - 1.	Выявлен.	нет

6. Зоны охраны (памятников истории и культуры) – специально выделенные территории, предназначенные для обеспечения сохранности

памятников и их среды, выявления их историко-художественной ценности и целесообразного использования.

6.1. Зоны охраны устанавливаются вокруг недвижимых памятников истории и культуры, которыми могут быть: отдельно стоящие здания и сооружения, памятные места, связанные с историческими событиями, памятники археологии, произведения монументального искусства.

6.2. В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов составляют: охранная зона памятника, зона регулирования застройки, зона охраняемого ландшафта, к каждой из которых законодательство предъявляет свои требования.

6.3. Проекты зон охраны с границами охранных зон должны быть разработаны на каждый объект культурного наследия. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволит сформировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных или муниципальных органов власти и разработать для него градостроительные регламенты с определением разрешенного использования земельных участков, установлением охранных ограничений.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1) запрещается строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) ограничивается капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

3) ограничивается хозяйственная деятельность, с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

4) обеспечивается пожарная безопасность объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий;

5) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

6) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

7) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

**Карта градостроительного зонирования
городского поселения "Рабочий поселок Лососина"
Советско-Гаванского района, Хабаровского края**

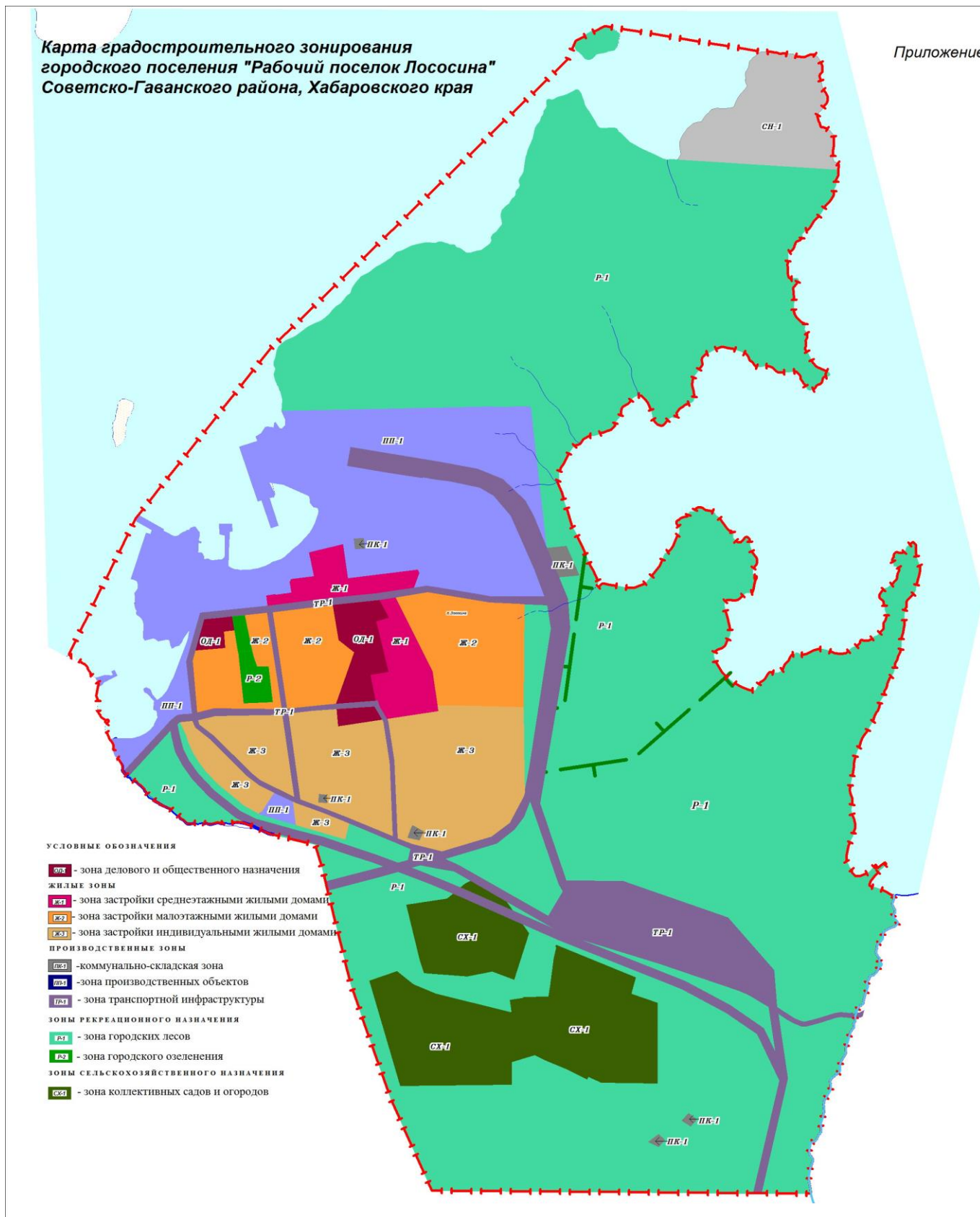


Схема зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости

Приложение 2

