

Приложение к решению собрания  
Базарно-Карабулакского муниципального  
района Саратовской области от 29.07.2019г. № 76

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЙ  
СТАРОЖУКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
БАЗАРНО-КАРАБУЛАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**2019 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>5</b>
<b>Глава 1. Общие положения.....</b>	<b>5</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	8
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	10
<b>Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>	<b>12</b>
Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	12
Статья 5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.....	13
Статья 6. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.....	15
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	17
<b>Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....</b>	<b>17</b>
Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	17
Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....	18
<b>Глава 4. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....</b>	<b>19</b>
Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	19
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке.....	19
Статья 12. Контроль за землепользованием и застройкой в части обеспечения применения Правил.....	20
<b>Глава 5. Предоставление прав на земельные участки.....</b>	<b>20</b>
Статья 13. Общие положения.....	20
<b>Глава 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.....</b>	<b>20</b>
Статья 14. Общие положения о планировке территории.....	20
Статья 15. Проекты планировки территории.....	22
Статья 16. Проекты межевания территорий.....	23
Статья 17. Градостроительные планы земельных участков.....	24
<b>Глава 7. Публичные слушания.....</b>	<b>25</b>
Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях.....	25
Статья 19. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	25
Статья 20. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	26
<b>Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....</b>	<b>28</b>

Статья 21. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	28
<b>Глава 9. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства .....</b>	<b>28</b>
Статья 22. Подготовка проектной документации .....	29
Статья 23. Выдача разрешений на строительство.....	32
Статья 24. Строительство, реконструкция.....	32
Статья 25. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	36
<b>Глава 10. Внесение изменений в Правила.....</b>	<b>37</b>
Статья 26. Действие Правил по отношению к Генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории .....	37
Статья 27. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила .....	38
Статья 28. Внесение изменений в Правила.....	39
<b>Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил .....</b>	<b>41</b>
Статья 29. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	41
Статья 30. Ответственность за нарушения Правил.....	41
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>42</b>
Статья 31. Карта градостроительного зонирования территории села Старая Жуковка..	42
Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территории села Старая Жуковка .....	43
Статья 33. Карта градостроительного зонирования территории села Стригай.....	44
Статья 34. Карта зон с особыми условиями использования территории села Стригай ..	45
Статья 35. Карта градостроительного зонирования территории села Вязовка	
Статья 36. Карта зон с особыми условиями использования территории села Вязовка	
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>50</b>
Статья 37. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселений Старожуковского МО .....	50
Статья 38. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	50
Статья 39. Градостроительные регламенты.....	53
Статья 40. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах .....	94
Статья 41. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия .....	95
Статья 42. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям .....	97
<b>ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ СЕЛА СТАРАЯ ЖУКОВКА.....</b>	<b>101</b>
Статья 43. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения .....	101
Статья 44. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства	101
Статья 45. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений .	102

Статья 46. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения.....	<b>103</b>
Статья 47. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства.....	<b>103</b>
Статья 48. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.....	<b>104</b>
Статья 49. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий .....	<b>105</b>
Приложение к Статье 41 .....	<b>107</b>
Объекты культурного наследия, расположенные на территории поселений Старожуковского муниципального образования .....	<b>107</b>

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЙ СТАРОЖУКОВСКОГО МО**

Правила землепользования и застройки территории поселений Старожуковского муниципального образования Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Старожуковского МО, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, Уставом Старожуковского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Старожуковского МО, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

#### **Глава 1. Общие положения**

##### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

- **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
- **территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
- **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **информационная система обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;
- **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

- **застройка** – создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;
- **землепользование** – это использование земельного участка, объекта капитального строительства на нем расположенного в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- **красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);
- **сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- **публичный сервитут** устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;
- **частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- **технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

- **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
- **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;
- **заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;
- **подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
- **строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- **реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
- **капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;
- **ремонт текущий** – ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;
- **ремонт косметический** – восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;
- **инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;
- **благоустройство территорий** – процесс создания, изменения (реконструкции) и поддержания в надлежащем состоянии объектов (элементов) благоустройства и озеленения различных территориальных зон городского поселения или их частей;
- **муниципальные территории** – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении городского поселения в пределах

городской черты, а также земли, переданные в ведение городского поселения, за её пределами;

– **прилегающая территория** – часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан и юридических лиц;

– **проезжая часть** – основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;

– **жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

– **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

– **малоэтажный жилой дом** – жилой дом блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

– **среднеэтажный жилой дом** – многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем пять;

– **многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

– **блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

– **прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

## Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Старожуковском муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории в границах Старожуковского МО на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Правила землепользования и застройки территории поселений Старожуковского МО вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории поселений Старожуковского МО на основе развития систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, улучшения качества окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;



2) создание предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Генеральным планом Старожуковского муниципального образования правовых условий для планировки территории поселений Старожуковского МО;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

3. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселений Старожуковского МО.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории поселений Старожуковского МО и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению (межеванию) территории муниципального образования на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории муниципального образования, её дальнейшего строительного освоения и преобразования ;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовке оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) согласованию проектной документации;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

7) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

### **Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты капитального строительства, независимо от форм собственности. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в границах территории поселений Старожуковского МО, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным ограничениям на использование объекта капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования объекта капитального строительства (часть III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования объекта капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности (далее – СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования объекта капитального строительства, не предусмотренные частью III настоящих Правил, не являются разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте

градостроительного зонирования (часть III Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования объекта капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством в области градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования объекта капитального строительства в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объекта капитального строительства могут включать:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории поселений Старожуковского МО.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования объекта капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объекта капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

б. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объекта капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

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

### **Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон территории поселений Старожуковского МО Базарно-Карабулакского муниципального образования могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями указанных земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при одновременном выполнении следующих условий:

- выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны;

- планируемые правообладателем изменения объекта капитального строительства не связаны с изменением его объемно-планировочных параметров, снижением надежности и безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика, не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

4. В случае несоблюдения пункта 2 части 3 настоящих Правил изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка решением Главы после утверждения градостроительного плана земельного участка и получения в установленном порядке разрешения на строительство.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории поселений Старожуковского МО Базарно-Карабулакского муниципального образования, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, находящихся на территории поселений Старожуковского МО Базарно-Карабулакского муниципального образования, осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом проведения публичных слушаний.

2. В том случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент территориальной зоны в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется без проведения публичных слушаний после получения специальных согласований.

3. Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии формирования земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) на стадии подготовки проектной документации до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4. Заявление на получение разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется заинтересованным лицом Главе для рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать:

- 1) запрос о предоставлении специального согласования;
- 2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- 3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

При получении заявления Комиссия:

- 1) в течение трех дней после регистрации заявки запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:
  - а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
  - б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
  - в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченные органы в течение 14 дней со дня поступления запроса представляют в Комиссию письменные заключения.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- а) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- б) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- в) соблюдение прав владельцев сопредельных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

2) в срок не более 7 дней после получения заключений уполномоченных органов подготавливает и направляет Главе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с учетом специального согласования либо в его отказе с указанием причин.

5. Решение о предоставлении разрешения принимается Главой не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

6. При необходимости проведения публичных слушаний Комиссия обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов

капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний.

Указанные сообщения направляются не позднее 10 дней с момента поступления заявки заинтересованного лица.

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

8. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Глава в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

11. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

12. Решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

## **Статья 6. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше минимальных размеров, установленных настоящими Правилами, имеющих неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов и обсуждении этого вопроса на публичных слушаниях.

3. Заявление на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется Главе и рассматривается комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам поселка;
- 3) допустимы архитектурными требованиями, требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

4. После получения заявления Комиссия:

1) в течение трех дней запрашивает письменные заключения по предмету запроса от контрольных и надзорных органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, других заинтересованных лиц;

2) в течение 10 дней со дня получения заявки обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний.

5. В случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

6. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании указанных в части 7 рекомендаций Глава в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.



10. Решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

### **Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация Старожуковского муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) опубликования Правил;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в структурном подразделении администрации Старожуковского муниципального образования, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки поселений Старожуковского МО;
- 4) предоставления администрацией Старожуковского муниципального образования по заявлениям физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

## **Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

### **Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администрации Старожуковского муниципального образования в отношении территории поселений Старожуковского МО по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 37 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых

не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 40 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 37 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

## **Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 8 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативным стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения вида и интенсивности их использования, изменения параметров разрешенного строительства или реконструкции капитального строительства, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 8 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 8 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

#### **Глава 4. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

##### **Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

В соответствии с законодательством настоящие Правила регулируют действия:

- 1) физических и юридических лиц, осуществляющих землепользование и застройку на территории поселений Старожуковского МО;
- 2) органов, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил землепользования и застройки на территории поселений Старожуковского МО.

##### **Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке территории поселений Старожуковского МО (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации Старожуковского муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Состав комиссии формируется главой администрации Старожуковского муниципального образования в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой администрации Старожуковского муниципального образования.

3. В компетенцию комиссии входят:

- 1) организация и подготовка проектов документов по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Старожуковского муниципального образования;
- 2) организация публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- 3) координация деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
- 5) подготовка заключений по результатам публичных слушаний, а также проектов нормативно правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением правил землепользования и застройки села Старая Жуковка.
- 6) рассмотрение иных вопросов, касающихся реализации правил землепользования и застройки территории поселений Старожуковского МО.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативно-правовым актом главы администрации Старожуковского муниципального образования.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, и могут быть предоставлены по заявлению физических или юридических лиц.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

## **Статья 12. Контроль за землепользованием и застройкой в части обеспечения применения Правил**

1. Контроль за землепользованием и застройкой на территории Старожуковского МО осуществляется на основании действующего законодательства РФ.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

– по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

– участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. В целях сохранения объектов культурного наследия на территории поселений Старожуковского МО особое регулирование градостроительной деятельности осуществляется под контролем уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

## **Глава 5. Предоставление прав на земельные участки**

### **Статья 13. Общие положения**

Предоставление земельных участков на территории поселений Старожуковского МО осуществляется на основании Земельного кодекса РФ, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Саратовской области, актами органов местного самоуправления.

## **Глава 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории**

### **Статья 14. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке

территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Структурное подразделение администрации Старожуковского муниципального образования, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

## **Статья 15. Проекты планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования

муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

### **Статья 16. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

## **Статья 17. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд,



должна содержаться информация о всех предусмотренных регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

## **Глава 7. Публичные слушания**

### **Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях**

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области о градостроительной деятельности, Уставом Старожуковского муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Старожуковского муниципального образования.

### **Статья 19. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение.

2. В срок не позднее десяти дней после получения заявления заинтересованного лица о предоставлении указанных в части 1 настоящей статьи разрешений Комиссия:

- 1) обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;
- 2) персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний;

3) в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, информирует о проведении

публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и может размещаться на официальном сайте *bkarabulak.sarom.ru* в сети «Интернет».

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте *bkarabulak.sarom.ru* в сети «Интернет».

## **Статья 20. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Саратовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Свободинского муниципального образования.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства размещает информацию о проведении публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальном сайте [bkarabulak.sarbo.ru](http://bkarabulak.sarbo.ru) в сети «Интернет».

В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее четырнадцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте [bkarabulak.sarvo.ru](http://bkarabulak.sarvo.ru) в сети «Интернет».

8. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей и до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

9. Глава с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в срок не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо об отклонении ее и направлении на доработку.

## **Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

### **Статья 21. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливается законодательством Российской Федерации.

## **Глава 9. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в

соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

## **Статья 22. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю. Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 25 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в

соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет её на государственную экспертизу.

### **Статья 23. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 24. Строительство, реконструкция**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за десять рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в



уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления

строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или её модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного Кодекса РФ.

В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

2) уполномоченным органом исполнительной власти Саратовской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Саратовской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ,

безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 25. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5) паспорта на установленное оборудование;

6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- 7) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
  - 8) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
  - 9) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
  - 10) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
  - 11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.
2. Застройщик (заказчик):
    - 1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
    - 2) проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
    - 3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком). Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 10. Внесение изменений в Правила**

### **Статья 26. Действие Правил по отношению к Генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный решением Совета Старожуковского муниципального образования Генеральный план, а

также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Старожуковского муниципального образования по представлению соответствующих заключений, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Старожуковского муниципального образования, Комиссия по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- 1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план Старожуковского муниципального образования;
- 2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

## **Статья 27. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила**

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

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану Старожуковского муниципального образования, схеме территориального планирования Базарно-Карабулакского муниципального района, возникшее в результате внесения в такой Генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

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

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

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.

## **Статья 28. Внесение изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки села Старая Жуковка осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. 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 администрации Старожуковского муниципального образования.

3. Глава администрации Старожуковского муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает указанное решение на официальном сайте Старожуковского муниципального образования (при наличии такого сайта) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

4. Администрация Старожуковского муниципального образования осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Старожуковского муниципального образования, схемам территориального планирования Базарно-Карабулакского муниципального образования, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Старожуковского муниципального образования направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе Старожуковского муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

6. Глава Старожуковского муниципального образования при получении от администрации Старожуковского муниципального образования проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, принимает решение о проведении

публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на проведение публичных слушаний глава Старожуковского муниципального образования в обязательном порядке обеспечивает его опубликование.

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом Старожуковского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, настоящими Правилами. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В случае подготовки Правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории поселений Старожуковского МО Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Старожуковского муниципального образования и представляет измененный проект Правил землепользования и застройки главе администрации Старожуковского муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту измененных Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации Старожуковского муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта измененных Правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет Старожуковского муниципального образования для утверждения или об отклонении проекта измененных Правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Совет Старожуковского муниципального образования по результатам рассмотрения проекта измененных Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки или направить проект измененных Правил землепользования и застройки главе администрации Старожуковского муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

13. Измененные Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на



официальном сайте Старожуковского муниципального образования (при наличии такого сайта).

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных Правил землепользования и застройки в судебном порядке.

15. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности Старожуковского муниципального образования.

Изменения в статьи 32, 34 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил**

### **Статья 29. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

### **Статья 30. Ответственность за нарушения Правил**

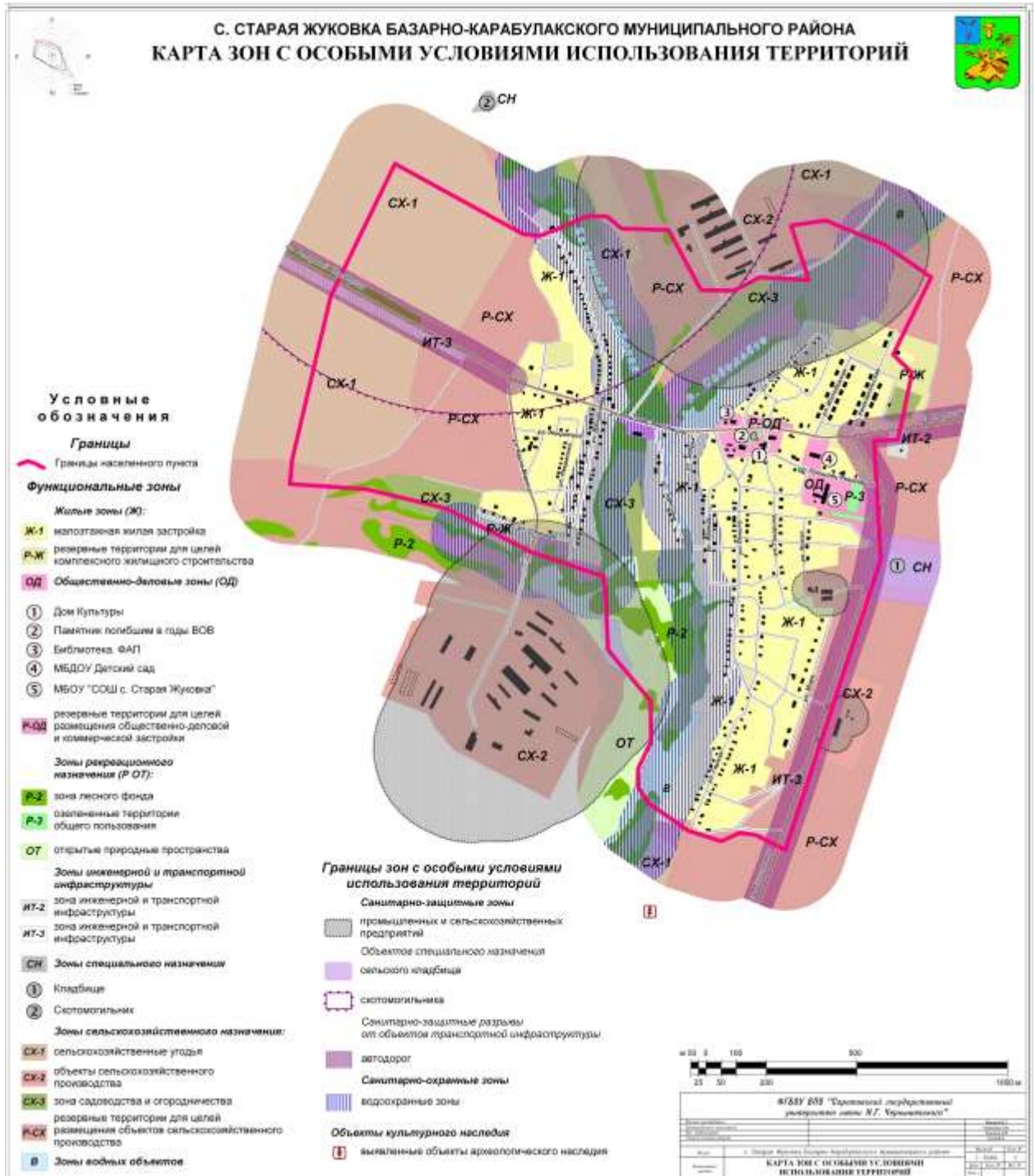
За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Саратовской области, иными нормативными правовыми актами.

## ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 31. Карта градостроительного зонирования территории села Старая Жуковка



## Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территории села Старая Жуковка





### Статья 33. Карта градостроительного зонирования территории села Стригай

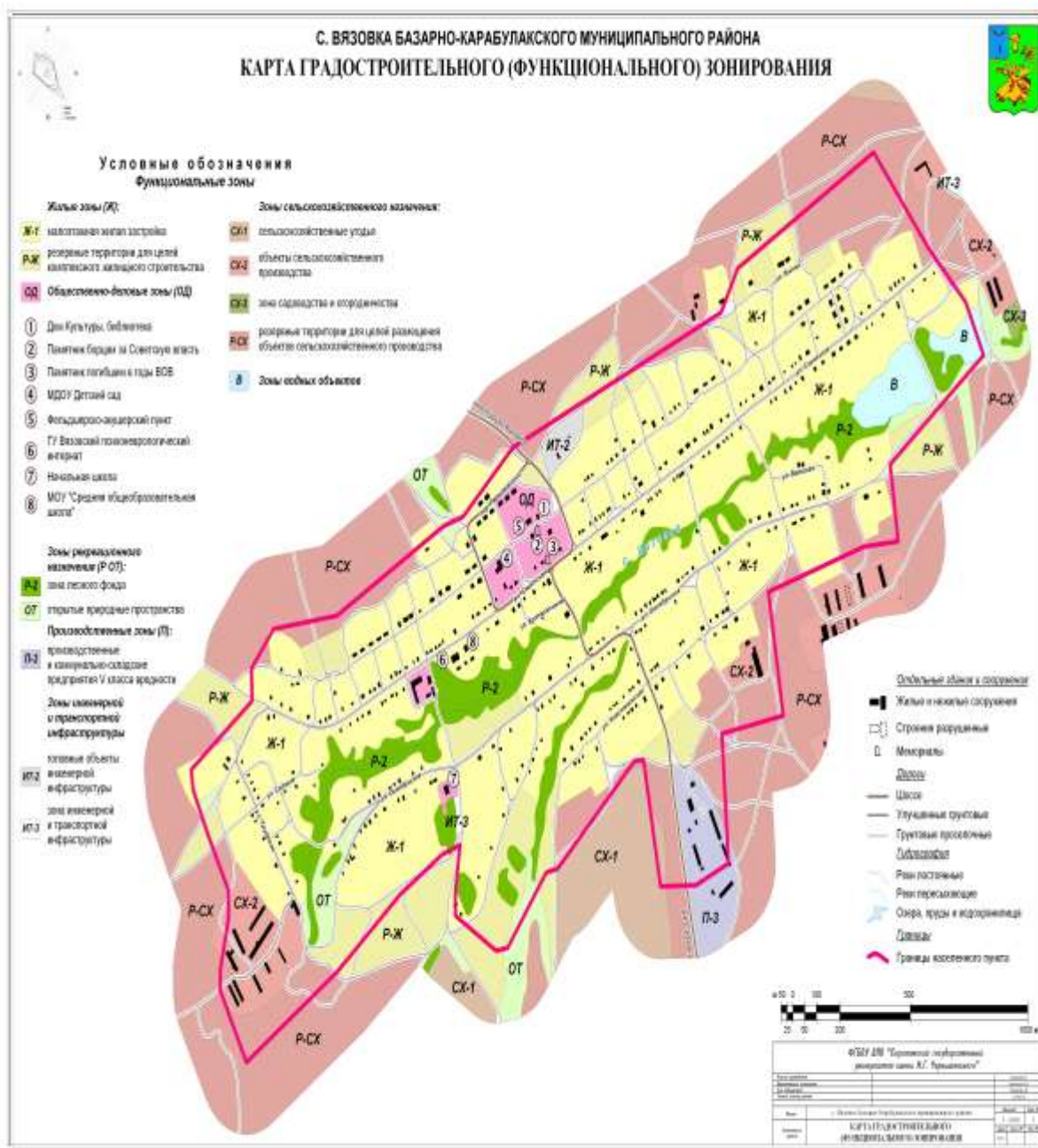


## Статья 34. Карта зон с особыми условиями использования территории села Стригай

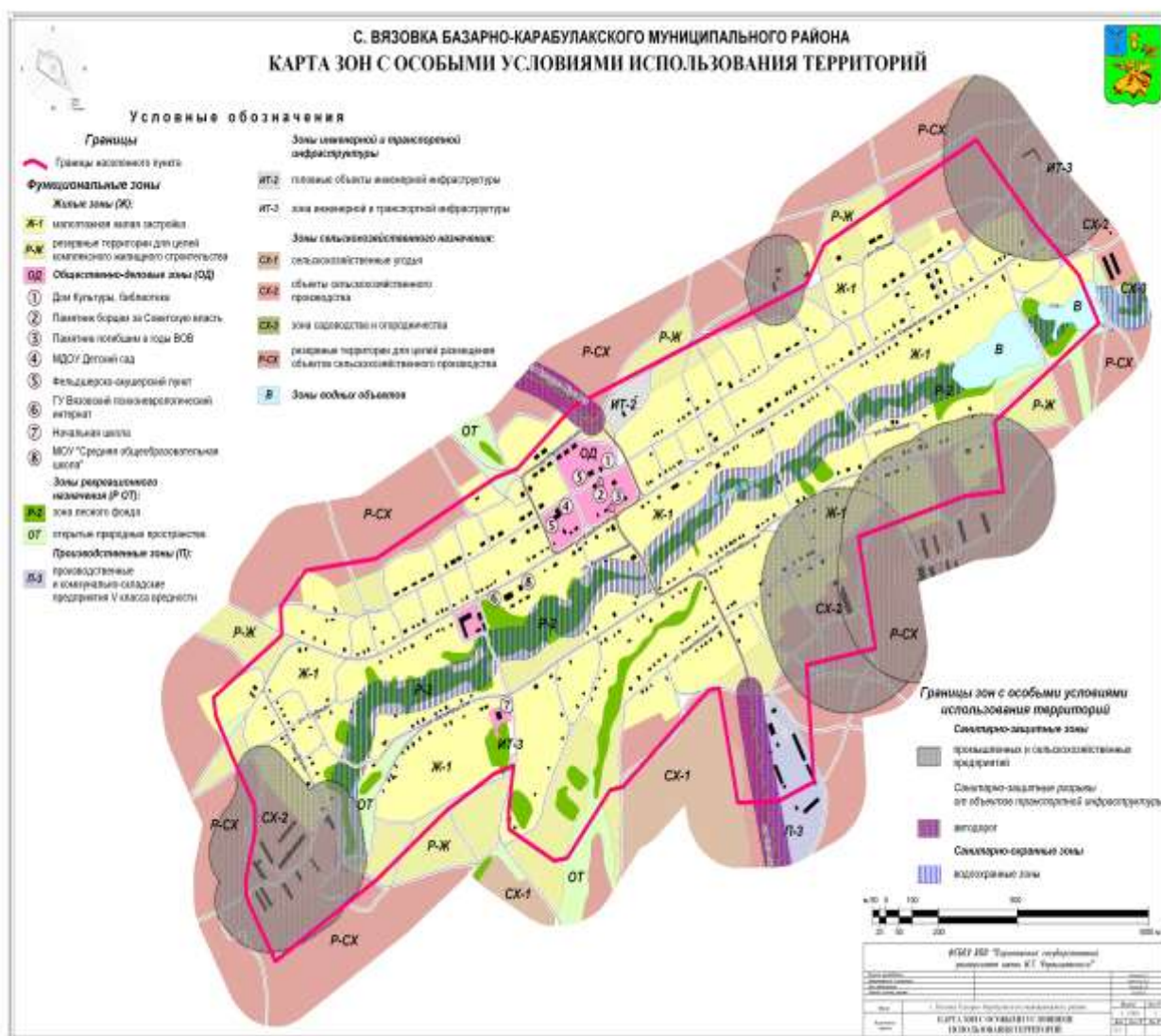




**Статья 35. Карта градостроительного зонирования территории с. Вязовка**



## Статья 36. Карта зон с особыми условиями использования территории с . Вязовка



\*Примечания к Статье 32. Карта зон с особыми условиями использования территории с.Старая Жуковка, к Статье 34. Карта зон с особыми условиями использования территории с.Стригай

Настоящая карта отображает:

1. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (см. Приложение).

Настоящие карты разработаны в соответствии с Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с Законом Саратовской области от 01.11.2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26.4.2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых

памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом № ИП-6272 от 27 декабря 1985 г.

При разработке карт использованы: государственный список памятников истории и культуры Саратовской области; материалы архива комитета по охране культурного наследия Саратовской области.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Старожуковского муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

2. Размеры санитарно-защитных зон предприятий и объектов специального назначения (кладбищ, скотомогильников) установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Водоохранные зоны:

На настоящих картах отображены водоохранные зоны рек, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 253 от 28 апреля 2007 г. «О порядке ведения государственного водного реестра».

\*Примечания к Статье 35, 36. Карт зон с особыми условиями использования территорий.

Настоящая карта отображает:

4. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (см. Приложение).

Настоящая карта разработана в соответствии с Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с Законом Саратовской области от 01.11.2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26.4.2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом № ИП-6272 от 27 декабря 1985 г.

При разработке карты использованы: государственный список памятников истории и культуры Саратовской области; материалы архива комитета по охране культурного наследия Саратовской области.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Вязовского муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

5. Размеры санитарно-защитных зон предприятий установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы)



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

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Статья 37. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселений Старожуковского МО

##### ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Виды территориальных зон	Состав территориальных зон
<p><b>жилые зоны</b></p> <p><b>Ж</b></p>	<p><b>Ж-1</b> – малоэтажная жилая застройка</p> <p><b>Р-Ж</b> – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства</p>
<p><b>общественно-деловые зоны</b></p> <p><b>ОД</b></p>	<p><b>ОД 1</b> – центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения;</p> <p><b>ОД 2</b> - зона обслуживания и деловой активности местного значения;</p> <p><b>ОД 3</b> – объекты религиозного назначения;</p> <p><b>ОД 4</b>- учреждения образования,</p> <p><b>ОД 5</b> - зона здравоохранения</p> <p><b>Р-ОД</b> – резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки</p>
<p><b>зоны инженерной и транспортной инфраструктуры</b></p> <p><b>ИТ</b></p>	<p><b>ИТ-2</b> – головные объекты инженерной инфраструктуры</p> <p><b>ИТ-3</b> – зона инженерной и транспортной инфраструктуры</p>
<p><b>производственные зоны</b></p> <p><b>П</b></p>	<p><b>П-2</b> – производственные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности, СЗЗ до 100 м</p>
<p><b>зоны сельскохозяйственного использования</b></p> <p><b>СХ</b></p>	<p><b>СХ-1</b> – сельхозугодья</p> <p><b>СХ-2</b> – объекты сельскохозяйственного производства</p> <p><b>СХ-3</b> – зона садоводства и огородничества</p> <p><b>Р-СХ</b> – резервные территории для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства</p>
<p><b>зоны рекреационного назначения</b></p> <p><b>Р ОТ</b></p>	<p><b>Р-2</b> – зона лесного фонда</p> <p><b>Р-3</b> – озелененные территории общего пользования</p> <p><b>ОТ</b> – открытые природные пространства</p>
<p><b>зоны специального назначения</b></p> <p><b>СН</b></p>	<p><b>СН</b> – кладбища, скотомогильники</p>
<p><b>зоны водных объектов</b></p> <p><b>В</b></p>	<p><b>В</b> – водные объекты (водотоки, водоемы)</p>

**Статья 38. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- 1) минимальная площадь земельного участка;
- 2) максимальная площадь земельного участка;
- 3) минимальная ширина вдоль фронта улицы;
- 4) предельное количество этажей;
- 5) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции на территории земельного участка;
- 6) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков;
- 7) максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
- 8) максимальные выступы за красную линию ступеней и прямков;
- 9) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 11) минимальная доля озеленения территории земельных участков;
- 12) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

- 1) выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли;
- 2) выступы за красную линию ступеней и прямков допускаются по согласованию Администрации;
- 3) общие требования в части максимальной высоты объектов капитального строительства:  
- высота объектов капитального строительства определяется как расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, дымовых и вентиляционных труб).

4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

- 1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале;
- 2) озелененная территория земельного участка может быть оборудована:
  - а) площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
  - б) открытыми спортивными площадками;

в) другими подобными объектами;

3) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами Свободинского муниципального образования. Доля озелененных территорий садов, скверов – 70%.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в части 3, пункт 2) приведена в таблице 2.

Таблица 2

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Сады, скверы, бульвары; парки; комплексы аттракционов	70% территории земельного участка
2	Объекты дошкольного образования (ДОУ), объекты начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
3	Индивидуальные жилые дома; открытые объекты физической культуры и спорта	40% территории земельного участка
4	Прочие(*)	15% территории земельного участка

(\*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

1) объекты коммунального хозяйства;

2) объекты сельскохозяйственного использования;

3) объекты транспорта.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р, ОТ) и примыкающих к лесам, садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

7. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

8. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

в) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Таблица 3

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома	1 машино-место на земельный участок
2	Личные подсобные хозяйства	1 машино-место на земельный участок
3	Открытые объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
4	Земельные участки парков, садов, скверов	3 машино-места на 1,0 га территории участка
5	Кладбища	10 машино-мест на 1,0 га территории участка

3. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области.

4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## Статья 39. Градостроительные регламенты

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

#### **Ж-1 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

*Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

#### **Ж-1 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы;
- блокированные односемейные дома с приусадебными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома;
- жилые дома усадебного типа в черте населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;
- магазины;
- отдельно стоящие хозяйственные блоки;
- отдельно стоящие гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан.
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- школы искусств;
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);
- предприятия общественного питания;
- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- ветлечебницы без содержания животных;
- медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты;
- ведение огородничества;
- ведение садоводства.

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты религиозного использования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков (установленные к основным):**

- сараи, погреба;
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи – до 3-х голов, лошади и коровы до 3-х голов, кролики и нутрии – до 50 голов, птица домашняя – до 100 голов);
- палисадники;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок связанные с проживанием людей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи служебного транспорта;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

**Запрещается** размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м<sup>2</sup>;
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16-32 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60%;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
- 8) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 9) минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;
- 10) требования к ограждению земельных участков:
  - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
  - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
  - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
  - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской

области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

### **Р-Ж. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.**

*Зона резервных территорий для целей комплексного жилищного строительства Р-Ж выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

*Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.*

### **Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы;
- ведение огородничества;
- ведение садоводства.
- блокированные односемейные дома с приусадебными участками.

### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- малоэтажные многоквартирные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- школы искусств;
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- магазины торговой площадью 50 м<sup>2</sup> и более;
- предприятия общественного питания;
- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- ветлечебницы без содержания животных;
- медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков (установленные к основным):**

- сараи, хозяйственные блоки, погреба



- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи – до 3-х голов, лошади и коровы до 3-х голов, кролики и нутрии – до 50 голов, птица домашняя – до 100 голов);
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок связанные с проживанием людей;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи служебного транспорта;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

**Запрещается** размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

#### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

- 11) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м<sup>2</sup>;
- 12) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16-32 м;
- 13) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 14) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 15) максимальный процент застройки участка – 60%;
- 16) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 17) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
- 18) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

19) минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;

20) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

## **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

### **ОД -1 Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

*Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.*

*Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.*

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

– административные организации областного, районного, общепоселенческого и местного значения;

– офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 м<sup>2</sup>, только со второго этажа, первые этажи под коммерческое обслуживание;

– административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

– издательства и редакционные офисы;

– компьютерные центры;

– рекламные агентства;

– суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;

– отделения, участковые пункты милиции;

– банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;

– торговые центры;

– промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности (уже существующие при условии соблюдения СЗЗ);

– магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости;

– предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- телевизионные и радиостудии;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- пункты первой медицинской помощи;
- жилые единицы (уже существующие);
- общежития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- общественные туалеты на участках не менее 20 м<sup>2</sup>;
- индивидуальное обслуживание клиентов;
- **объекты религиозного назначения, для отправления культа.**

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 м<sup>2</sup>;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- объекты пожарной охраны;
- дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора на отдельном земельном участке;
- надземные автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства,
-------------------	--

	<b>реконструкции объектов капитального строительства</b>
<b>Социальное обслуживание 3.2:</b> (административные организации, почтовые отделения, индивидуальное обслуживание клиентов и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1000 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 1000 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<b>Магазины, торговые павильоны 4.4:</b> (киоски, лоточная торговля и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 5 до 2000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях.</li> </ul>
<b>Гостиничное обслуживание 4.7:</b> (общежития, дома приёма гостей и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- из расчета 60 кв. м. на 1 место до 6000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1200 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 1200 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<b>Развлечения 4.8:</b> (компьютерные	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 1000 кв.</li> </ul> </li> </ul>

<p>центры, кинотеатры, видеосалоны, клубы и т.п.)</p>	<p>м;          – ширина земельного участка – от 5 до 100 м;          – длина земельного участка – от 10 до 100 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3. Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
<p><b>Культурное развитие 3.6:</b>  (музеи, выставочные залы, библиотеки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:              – площадь земельного участка - от 50 до 5000 кв. м;              – ширина земельного участка – от 5 до 500 м;              – длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> <li>• 2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3. Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
<p><b>Общественное, деловое управление 3.8; 3.9:</b>  (административные здания, конторы различных организации, редакционные офисы и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:              – площадь земельного участка - от 50 до 5000 кв. м;              – ширина земельного участка – от 5 до 500 м;              – длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> <li>• 2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3. Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Банковская и страховая деятельность 4.5</b></p>	
<p><b>Бытовое обслуживание 3.3:</b>  (ателье, парикмахерские и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:              – площадь земельного участка - от 50 до 10000 кв. м;              – ширина земельного участка – от 5 до 500 м;              – длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> <li>• 2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3. Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать</li> </ul>

	<p>основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</p>
<p><b>Обслуживание автотранспорта 4.9:</b> (гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>
<p><b>Общественное питание 4.6:</b> (столовые, кафе, бары и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Коммунальное обслуживание 3.1:</b> (поставка воды, тепла, отвод канализационных стоков и т.п.)</p>	<p>Не подлежат установлению.</p> <p>Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии с требованиями к размещению таких объектов в зоне объектов культуры и искусства СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. документов.</p>

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

#### **ОД-2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения.**

*Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 м<sup>2</sup>, только со второго этажа, первые этажи под коммерческое обслуживание;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- компьютерные центры;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
- торговые центры;
- магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- издательства и редакционные офисы;
- бани, сауны;
- телевизионные и радиостудии;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- заведения среднего специального образования;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- спортивно-зрелищные сооружения;

- аптеки;
- консультативные поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- жилые единицы (уже существующие);
- общежития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- общественные туалеты на участках не менее 20 м<sup>2</sup>;
- индивидуальное обслуживание клиентов.

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);
- индивидуальные жилые дома с участками;
- объекты, связанные с отправление культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- молочные кухни;
- бани, сауны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- спортплощадки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- помещения для складирования и временного хранения товаров;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p><b>Социальное и бытовое обслуживание 3.2:</b>  (административные организации, почтовые отделения,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных</li> </ul>



<p>индивидуальное обслуживание клиентов и т.п.)</p>	<p>участков - 1 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Образование и просвещение 3.5:</b> (детские сады, школы и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- из расчета 35 кв. м. на 1 место* до 5000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 13 до 200 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 13 до 300 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 4 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Культурное развитие 3.6:</b> (музеи, выставочные залы, библиотеки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 500 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей –1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальны процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
<p><b>Общественное, деловое управление 3.8;3.9:</b> (административные здания, конторы различных организации, редакционные офисы и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 5000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Магазины, рынки, торговые павильоны</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</li> </ul>

<p><b>4.4:</b> (киоски, лоточная торговля и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 5 до 2000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях</li> </ul>
<p><b>Общественное питание 4.6:</b> (столовые, кафе, бары и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Обслуживание автотранспорта 4.9:</b> (гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и

иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

### **ОД – 3 Зона объектов религиозного назначения.**

*Зона объектов религиозного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования специализированных центров, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- Объекты религиозного назначения для отправления культа;
- детские дошкольные учреждения, воскресные школы, специализированные образовательные учреждения (с углубленным изучением предметов);
- библиотеки, читальные залы, лектории, информационные центры, студии.

#### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- общежития;
- гостиницы, дома приема гостей, дома временного проживания;
- отдельно стоящие объекты торговли до 150 м<sup>2</sup> общей площади;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- музеи, выставочные залы;
- редакции газет и журналов, издательства (без типографии).

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- автостоянки;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- объекты инженерной инфраструктуры: ТП, ГРС, ГРПШ, котельные небольшой мощности, ЦТП;
- скверы, участки зеленых насаждений;
- малые архитектурные формы, объекты благоустройства;
- общественные туалеты;
- элементы визуальной информации;
- часовни;
- бюро, магазины ритуального, похоронного обслуживания;
- жилые (служебные) дома для персонала;
- помещение охраны;
- парковые скульптуры, памятники, монументы.

#### **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства,
-------------------	--

	<b>реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p><b>Религиозное использование 3.7:</b> (церкви, соборы, часовни, воскресные школы и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 30000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> </ul>
<p><b>Культурное развитие 3.6:</b> (музеи, выставочные залы, библиотеки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 500 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей –1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальны процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
<p><b>Гостиничное обслуживание 4.7:</b> (общежития, дома приёма гостей и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- из расчета 60 кв. м. на 1 место до 6000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1200 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 1200 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Общественное питание 4.6:</b> (столовые, кафе и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в</li> </ul>

	<p>территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</p>
<p><b>Обслуживание автотранспорта 4.9:</b>  (гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>
<p><b>Магазины, торговые павильоны 4.4:</b> (киоски, лоточная торговля и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 5 до 2000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях</li> </ul>

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

**Од -4 Зона учреждений образования.**

*Зона размещения учреждений образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- учебные, лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- учебно-производственные мастерские;
- библиотеки и архивы;
- информационные и компьютерные центры;
- спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений.

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления;
- пункты медицинского обслуживания;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- мастерские по ремонту и пошиву одежды, обуви;
- отделения связи, сбербанка;
- общежития студентов и преподавателей;
- открытые (гостевые) автостоянки;
- рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования);
- помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие).

**Условно разрешенные виды использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств и объектов жизнеобеспечения встроенно-пристроенные и стоящие отдельно;
- опытно-производственные цеха и мастерские в составе данного учреждения.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p><b>Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1:</b></p> <p>( дет.сады, школы и т.п. );</p> <p><b>Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:<ul style="list-style-type: none"><li>– площадь земельного участка- из расчета 35 кв. м. на 1 место* до 5000 кв. м;</li><li>– ширина земельного участка – от 13 до 200 м;</li><li>– длина земельного участка – от 13 до 300 м.</li></ul></li><li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li><li>• 3.Предельное количество этажей – 4 этажа.</li><li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li></ul>

(проф.тех.училища, колледжи и т.п.);	
<p><b>Культурное развитие 3.6:</b> (музеи, выставочные залы, библиотеки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 500 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей –1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальны процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
<p><b>Гостиничное обслуживание 4.7:</b> (общежития, дома приёма гостей и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- из расчета 60 кв. м. на 1 место до 6000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1200 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 1200 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Обслуживание автотранспорта 4.9:</b> (гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>
<p><b>Общественное питание 4.6:</b> (столовые, кафе и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Бытовое обслуживание 3.3:</b> (ателье, прачечные, бани, парикмахерские и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>

- **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

#### **ОД – 5 Зона учреждений здравоохранения.**

##### **Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- больницы общего типа, родильные дома в полном составе технологических помещений;
- станции скорой помощи;
- поликлиники, диспансеры;
- реабилитационно-восстановительные центры.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости объектов**



**капитального строительства и земельных участков:**

- научно – исследовательские, лабораторные корпуса;
- гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
- мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи;
- зеленые насаждения общего пользования и защитные;
- гостевые стоянки автотранспорта.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- больницы более 1000 коек, психиатрические, наркологические и другие специализированные, хосписы;
- культовые объекты;
- гостиницы;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p><b>Социальное обслуживание (3.2)</b></p> <p><b>Бытовое обслуживание (3.3)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</li> </ul>

<p><b>Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Обеспечение научной деятельности (3.9)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 5000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Магазины, торговые павильоны (4.4);</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 5 до 2000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях</li> </ul>
<p><b>Общественное питание (4.6)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<b>Гостиничное обслуживание (4.7):</b> (общежития, дома приёма гостей и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- из расчета 60 кв. м. на 1 место до 6000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1200 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 1200 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<b>Обслуживание автотранспорта 4.9:</b> (гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длинна земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между

собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

### **Р-ОД. Резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки.**

*Зона резервных территорий для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки Р-ОД выделена для формирования правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

*Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования общественно-деловой и коммерческой застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.*

### **Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- административные организации областного, районного, общепоселенческого и местного значения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 м<sup>2</sup>, только со второго этажа, первые этажи под коммерческое обслуживание;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
- торговые центры;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности (уже существующие при условии соблюдения СЗЗ);
- магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- телевизионные и радиостудии;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;

- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- пункты первой медицинской помощи;
- жилые единицы (уже существующие);
- общежития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- общественные туалеты на участках не менее 20 м<sup>2</sup>;
- индивидуальное обслуживание клиентов.

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 м<sup>2</sup>;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- объекты пожарной охраны;
- дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора на отдельном земельном участке;
- надземные автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p><b>Социальное обслуживание 3.2:</b> (административные организации, почтовые отделения, индивидуальное обслуживание клиентов и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1000 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 1000 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Магазины, торговые павильоны 4.4:</b> (киоски, лоточная торговля и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 5 до 2000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях.</li> </ul>
<p><b>Гостиничное обслуживание 4.7:</b> (общепития, дома приёма гостей и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- из расчета 60 кв. м. на 1 место до 6000 кв. м.;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 1200 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 1200 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Развлечения 4.8:</b> (компьютерные центры, кинотеатры, видеосалоны, клубы и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей –1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>

<p><b>Культурное развитие 3.6:</b> (музеи, выставочные залы, библиотеки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 5000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей –1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
<p><b>Общественное, деловое управление 3.8; 3.9:</b> (административные здания, конторы различных организации, редакционные офисы и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 5000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> </ul>
<p><b>Банковская и страховая деятельность 4.5</b></p>	
<p><b>Бытовое обслуживание 3.3:</b> (ателье, парикмахерские и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Обслуживание автотранспорта 4.9:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв.</li> </ul> </li> </ul>

<p>(гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)</p>	<p>м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3. Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>
<p><b>Общественное питание 4.6:</b> (столовые, кафе, бары и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3. Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p><b>Коммунальное обслуживание 3.1:</b> (поставка воды, тепла, отвод канализационных стоков и т.п.)</p>	<p>Не подлежат установлению.</p> <p>Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии с требованиями к размещению таких объектов в зоне объектов культуры и искусства СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. документов.</p>

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.



## **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

### **ИТ-2. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры.**

#### **Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

#### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- объекты жилищно-коммунального хозяйства.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

### **ИТ-3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.**

*Зона ИТ-3 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.*

**Основные виды разрешенного использования территории объектов капитального строительства и земельных участков:**

- транспортная связь между населенными пунктами, жилыми и промышленными районами, общественными центрами, а также с другими магистральными улицами, поселковыми и внешними автомобильными дорогами;
- резервирование территорий и строительство новых участков магистралей, строительство развязок, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;
- строительство искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
- установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходов;
- размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль магистральных улиц и дорог;
- прокладка линий общественного транспорта, обустройство остановок общественного транспорта;
- размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;
- размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;
- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;
- сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;
- размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
- прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;
- размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;
- на полосе между красной линией и линией застройки – газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);
- размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- строительство временных некапитальных сооружений;
- сохранение капитального фонда внутри красных линий;
- размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение автомобильных моек при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- в коридорах магистральных улиц – размещение по согласованию уполномоченного структурного подразделения малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков;
- размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- прокладка городских инженерных коммуникаций;
- размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;
- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов благоустройства при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны.

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны ИТ-3 не устанавливаются.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:**

**П-2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности, СЗЗ до 100 м.**

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.*

*Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- предприятия IV класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- опытно-производственные хозяйства;
- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля;
- научно-исследовательские учреждения;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий.

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- автозаправочные станции;
- теплицы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-2 не устанавливаются.

- **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между

собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны П-2 не устанавливаются.

## **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

### **СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.**

#### **Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

#### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- карьеры;
- склады.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны СХ-1 не устанавливаются.

### **СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.**

#### **Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- комплексы крупного рогатого скота;
- свиноводческие комплексы и фермы;

- птицефабрики;
- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- тепличные и парниковые хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- карьеры;
- склады.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования;
- сельского хозяйства;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны СХ-2 не устанавливаются.

**СХ-3. Зона садоводства и огородничества.**

*Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества как сезонного, так и круглогодичного использования.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- ведение огородничества;
- ведение садоводства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- хозяйственные постройки;
- теплицы;
- колодцы;
- площадка для мусоросборников.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

- открытые гостевые стоянки;
- остановки общественного транспорта;
- павильоны для сезонной торговли.

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны СХ-3 не устанавливаются.

### **Р-СХ. Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения.**

*Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения Р-СХ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства при перспективном градостроительном развитии.*

#### **Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- комплексы крупного рогатого скота;
- свиноводческие комплексы и фермы;
- птицефабрики;
- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- тепличные и парниковые хозяйства.
- ведение огородничества;
- ведение садоводства.

#### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- карьеры;
- склады.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования;
- сельского хозяйства;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

– **Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны Р-СХ не устанавливаются.

## **ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

### **Р. Зона рекреационного назначения.**

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны сельского поселения, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

### **Р-2. Зона лесного фонда.**

Градостроительные регламенты для лесов не устанавливаются (статья 36 п.6 ГК РФ).

### **Р-3. Зоны зеленых насаждений общего пользования.**

- парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения;
- мемориальные комплексы (без захоронений).
- пляжи, набережные;
- фонтаны, малые архитектурные формы.

### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;



- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- спортплощадки;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- лодочные и спасательные станции;
- отделения милиции;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Общественное использование 3.0: (пункты первой медицинской помощи, пункты отделения полиции)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 50 до 10000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 500 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 10 до 500 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
Земельные участки	Не подлежат установлению.

<p>(территории) общего пользования 12.0:  (скверы, набережные, площади и т.п.)</p>	<p>При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории</p>
<p>Общественное питание 4.6: (столовые, кафе и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка – от 15 до 20000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 3 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.</li> </ul>
<p>Обслуживание автотранспорта 4.9:  (гаражи и автостоянки, парковки и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 100 м.</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</li> </ul>
<p>Спорт 5.1: (спортплощадки, спортивные сооружения, спорт.залы, бассейны и т.п.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <p>площадь земельного участка- от 1000 до 10000 кв. м;</p> <p>ширина земельного участка – от 20 до 100 м;</p> <p>длина земельного участка – от 20 до 100 м.</p> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 1 этаж.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> </ul>
Магазины, торговые павильоны 4.2; 4.4: (киоски, лоточная торговля и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: <ul style="list-style-type: none"> <li>– площадь земельного участка- от 5 до 2000 кв. м;</li> <li>– ширина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> <li>– длина земельного участка – от 5 до 400 м;</li> </ul> </li> <li>• 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</li> <li>• 3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</li> <li>• 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.</li> <li>• 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях.</li> </ul>

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

#### **ОТ. Открытые природные пространства**

*Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).*

#### **Основные виды разрешённого использования:**

– самостоятельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).

#### **Условно разрешенные виды использования:**

– проведение пикников.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования:**

– в прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Вид использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Спорт (5.1)	1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

Правила землепользования и застройки территории поселений Старожуковского муниципального образования Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области

Природно-познавательный туризм (5.2)	<p>земельных участков:</p> <p>площадь земельного участка- от 1000 до 500000 кв. м;</p> <p>ширина земельного участка – не подлежит установлению;</p> <p>длина земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>2.Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>3.Предельное количество этажей – не подлежит установлению.</p> <p>4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p>
Туристическое обслуживание (5.2.1)	
Охота и рыбалка (5.3)	
Причалы для маломерных судов (5.4)	
Поля для гольфа или конных прогулок (5.5)	
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не подлежат установлению
Обслуживание автотранспорта (4.9)	<p>1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</p> <p>площадь земельного участка- от 15 до 1000 кв. м;</p> <p>ширина земельного участка – от 3 до 100 м;</p> <p>длина земельного участка – от 5 до 100 м.</p> <p>2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>3.Предельное количество этажей – 2 этажа.</p> <p>4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест.</p>

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

**Предельные размеры** земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, минимальный процент застройки для зоны ОТ не устанавливаются.

### **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

#### **Зона кладбищ, скотомогильников.**

##### **Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- захоронения;
- крематории;
- скотомогильники.

##### **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парковки автомобильного транспорта.

##### **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

<b>Вид использования</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Религиозное использование (3.7)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:  площадь земельного участка- от 15 до 30000 кв. м;  ширина земельного участка – от 3 до 6000 м;  длина земельного участка – от 5 до 6000 м.

	<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей – 2 этажа.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>
Ритуальная деятельность (12.1)	<p>Не подлежат установлению.</p> <p>Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом <b>СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01</b> и санитарных правил устройства и содержания кладбищ № 1600-77. Размеры санитарно-защитных зон в зависимости от площади и в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p>
Специальная (12.2)	<p>Не подлежат установлению.</p> <p>Применяются параметры в соответствии с требованиями СанПин 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления», СП 2.1.7.1038-01 «Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы» и др.</p>

**Ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

## **ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ.**

Для зоны водных объектов регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 40. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки.

По мере их разработки указанные параметры включаются в часть II настоящих Правил как дополнения к ним.

#### **Статья 41. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьями 32, 34, 35, 36 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьями 31, 33 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии со статьей 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьями 32, 34 настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьями 32, 34 настоящих Правил, определяются: Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Саратовской области от 1 ноября 2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом от 27 декабря 1985 г. № ИП–6272, которые применяются в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:

1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:

– преимущественно по первоначальному назначению;

– все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

2. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:

– экскурсионный показ;

– благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;

– все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

### 3. ЗОНЫ ОХРАНЫ

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Старожуковского муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

### 4. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ: запрещаются:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;
- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников археологии, определенном действующим законодательством.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников археологии Старожуковского муниципального образования в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Список объектов культурного наследия, расположенных на территории поселений Старожуковского МО, приведен в Приложении к статье 41.

### 5. РАСПРОСТРАНЕНИЕ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ НА ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ИХ ТЕРРИТОРИЯХ:

- Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

- Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах территории достопримечательного места и включенных в реестр, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным федеральным законодательством и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

- Требования пункта 1 ст.19 Федерального закона от 13.03.2006 года №38-ФЗ «О рекламе» не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы указываются в охранным обязательстве собственника или иного законного владельца



объекта культурного наследия в случае распространения наружной рекламы, предусмотренной настоящим пунктом.

#### **Статья 42. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьями 32, 34 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьями 31, 33 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьями 32, 34 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьёй 9 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

– Федеральный закон № 7-ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды»;

– Федеральный закон № 52-ФЗ от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 3 июня 2006 г.;

– Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

- объекты для постоянного проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил:**

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
  - предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
  - сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
- Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:
- виды запрещенного использования;
  - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:**

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче — смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической

экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов)**

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил:**

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. До утверждения проектов водоохраных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.

## **ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ СЕЛА СТАРАЯ ЖУКОВКА**

### **Статья 43. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения**

1. К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности. Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

2. Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если земельное владение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 м по периметру собственной территории.

### **Статья 44. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства**

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, её окружающих или находящихся на ней;
- благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или её части;
- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию,
- замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения – СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в неё изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа её использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Саратовской области и администрации Старожуковского муниципального образования.

#### **Статья 45. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений**

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Саратовской области и администрации Старожуковского муниципального образования.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования.

2. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

3. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

4. Запрещается:

- установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
- самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

#### **Статья 46. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения**

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

1. К элементам благоустройства относятся:

1) малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;

2) коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;

3) произведения монументально-декоративного искусства – скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;

4) знаки адресации – аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;

5) памятные и информационные доски (знаки);

6) знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;

7) элементы праздничного оформления.

2. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное – относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

#### **Статья 47. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства**

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации Старожуковского муниципального образования в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Старожуковского муниципального образования.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

2. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

1) заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;

2) на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;

3) разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности муниципального образования село Старая Жуковка на согласование;

4) при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;

5) подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;

6) проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

3. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

4. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

#### **Статья 48. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства**

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

2. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.



3. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения – требования СНИП. Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

5. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или ковального металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования.

6. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям. Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

7. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета Старожуковского муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.

#### **Статья 49. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий**

1. Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:

- 1) вертикальную планировку и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;

4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);

5) озеленение.

2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

6. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

8. Бордюры, отделяющие тротуар от газона, должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.

9. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.

10. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;

2) экологически опасные материалы;

3) полированный естественный или глазурированный искусственный камень (плитку).

11. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

12. Структура городских озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения. Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения — деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

13. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности администрации Старожуковского муниципального образования, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Старожуковского муниципального образования.

14. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

15. Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация Старожуковского муниципального образования.

## Приложение к Статье 41

### Объекты культурного наследия, расположенные на территории поселений Старожуковского муниципального образования

*Таблица 1.*

#### *Объекты культурного наследия, не имеющие официального статуса*

№ п/п	Населенный пункт	Наименование объекта
1	с. Старая Жуковка	Памятник погибшим в годы ВОВ
2	с.Вязовка	Памятник погибшим в годы ВОВ
3	с. Стригай	Обелиск погибшим в годы ВОВ

*Таблица 2.*

#### *Объекты культурного наследия, имеющие региональное значение*

№	Населенный пункт	Наименование объекта
---	------------------	----------------------

Правила землепользования и застройки территории поселений Старожуковского муниципального образования Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области

п/п		
1	с. Стригай	Дом, где на собрании колхозников сельхозартели Селиванова А.С. выступила с призывом об оказании помощи Красной Армии, 1942 г. — с. Стригай

*Таблица 3.*

*Выявленные объекты культурного наследия*

№ п/п	Населенный пункт	Наименование объекта
1	с. Стригай	Церковь «Покрова Божьей Матери», начало XX в.
2	с.Вязовка	СОШ с.Вязовка ул, Октябрьская 36 начало 20 века СОШ с.Вязовка ул Советская 28 конец 19 века