

УТВЕРЖЕНЫ
к решению
Собрания депутатов
Ульчского муниципального
района
от «___» _____ № _____

ПРАВИЛА
землепользования и застройки сельского поселения
«Де-Кастринского сельского поселения»

Преамбула

Правила землепользования и застройки (далее - Правила застройки, Правила) «Де-Кастринского сельского поселения» (далее - сельское поселение) являются документом градостроительного зонирования сельского поселения, разработанным в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и органов местного самоуправления Ульчского муниципального района.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения - разделения сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Настоящие правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки поселения и внесения в них изменений

1. Порядок применения Правил землепользования и застройки поселения и внесения в них изменений

1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование - зонирование территории сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления Ульчского муниципального района и в котором устанавливаются территориальные зоны; градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1.1.2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для плакировки территории сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части, наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.3. Область применения Правил застройки

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

1.1.3.2. Решения органов государственной власти Хабаровского края, органов местного самоуправления Ульчского муниципального района, противоречащие настоящим Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

1.1.4. Правовой статус Правил застройки в системе градостроительных документов сельского поселения

1.1.4.1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

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

1.1.4.2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

1.1.4.3. Нормативные и ненормативные муниципальные правовые акты Ульчского муниципального района и сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

1.1.5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Ульчского муниципального района в области землепользования и застройки

1.1.5.1. К полномочиям Собрания депутатов Ульчского муниципального района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил застройки сельских поселений и изменений в них.

1.1.5.2. К полномочиям главы администрации Ульчского муниципального района, в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки сельских поселений;
 - утверждение документации по планировке территории;
 - принятие решений о назначении публичных слушаний;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- организация и проведение публичных слушаний;
- выдача разрешений на строительство;
 - выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
 - изъятие земельных участков для муниципальных нужд;
 - резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия.

1.1.6. Комиссия по землепользованию и застройке

1.1.6.1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также — Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

1.1.6.2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой администрации Ульчского муниципального района.

1.1.6.3. Состав Комиссии, в том числе её председатель, утверждается главой администрации Ульчского муниципального района.

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

1.1.2.7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.2.7.1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 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.

1.2.7.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2.7.2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

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

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

1.2.7.6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.2.7.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

1.2.8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1.2.8.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

1.2.8.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

1.2.8.3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. 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 и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

1.2.8.5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

1.2.8.6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

1.2.8.7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и не более трех месяцев.

1.2.8.8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

1.2.8.9. На основании указанных в **части 8** настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

1.2.8.10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

1.3. Планировка территории

1.3.1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ.

1.4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1.4.1. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки поселения, внесения в них изменений, проводятся в порядке, определенном уставом муниципального Ульчского муниципального образования, сельского поселения, частью 12,13,14 ст. 31 и ст. 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1.5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

1.5.11. Порядок изменения Правил Землепользования и застройки

Порядок внесения изменений осуществляется в соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

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

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

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

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

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

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

2. Карта градостроительного зонирования

2.1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения

Карта градостроительного зонирования сельского поселения представляет собой чертёж с отображением границ сельского поселения, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

2.2. Перечень территориальных зон

Жилые зоны

Ж-1- зона многоквартирных жилых домов до трех этажей

Ж-2- зона малоэтажных жилых домов с участками

О-1- общественно- деловая зона

СН-2- зона специального назначения

Рекреационные зоны

Р-2- зона лесопарков, заповедников, особо охраняемых территорий

Р-3-зона зеленых насаждений особого назначения

П - производственные и коммунальные зоны

Т- зоны инженерной и транспортной инфраструктур

СХ- зона общественных огородов, полей, садов

СН-2- зона специального назначения (кладбище)

СП- зона специального назначения связанного с государственными объектами

2.3. Границы территорий объектов культурного наследия

На территории сельского поселения отсутствуют объекты культурного наследия, памятники истории и культуры.

3. Градостроительные регламенты

3.15. Градостроительные регламенты

Общественно-деловая зона «О-1»:

Центральная общественно-деловая зона местного значения охватывает центр сельского поселения, характеризующийся многофункциональным использованием территории, предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах "Ж".

Основные разрешенные виды использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- стационарное медицинское обслуживание;
- социальное обслуживание;
- магазины;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное управление;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- рынки;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.
3. Минимальный размер земельного участка - 2 м.
4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений- 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от границы соседнего земельного участка - 2 м.
 - от красной линии улиц и проездов - не регламентируется
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 15 %.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Зона многоквартирных жилых домов до трех этажей «Ж-1».

Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- общественное питание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- религиозное использование;
- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- спорт.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м.
 2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.
 3. Минимальный размер земельного участка - 4 м.
 4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений- 15 метров.
 6. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями: 1 метр.
 7. От границ соседнего участка до основного строения – 3м; хозяйственных построек и прочих строений- 1м;открытой стоянки- 1 м; отдельно стоящего гаража- 1м.
 8. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений не менее 15 метров.
- Исключение: шпили, башни, флагштоки- без ограничения.
9. Ограничения связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6м.

Зона усадебных и блокированных жилых домов «Ж-2».

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- объекты гаражного назначения;
- магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание жилой застройки.

Условно разрешенные виды использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- религиозное использование;
- общественное питание;
- спорт;
- культурное развитие;
- гостиничное обслуживание;
- социальное обслуживание.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.
3. Минимальный размер земельного участка - 2 м.
4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от границы соседнего земельного участка - 2 м.
 - от красной линии улиц и проездов - не регламентируется
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 15 %.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Зона предприятий V класса вредности «П-5»:

Основные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- пищевая промышленность;
- строительная промышленность;
- склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание;
- приюты для животных.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 20 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка – не регламентируется.
3. Минимальный размер земельного участка - 4 м.
4. Максимальный размер земельного участка – не регламентируется.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений- 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от зданий и сооружений - 1 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 10 %.
9. Устанавливается санитарно- защитная зона – 50 м.
- 10.

Зона лесопарков, заповедников, особо охраняемых территорий «Р-2».

- зона природных ландшафтов, охватывает парки, рощи, лесопарки. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения сельского поселения, при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Основные виды разрешенного использования:

- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание;

- гостиничное обслуживание;
- санаторная деятельность.

Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 20 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.
3. Минимальный размер земельного участка - 4 м.
4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений- 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - здания, сооружения- 3м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 10 %.

Зона рекреационных объектов (отдых, спорт) «Р-3».

- зона отдыха населения, организуется на территории лесопарков. Цель организации зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Всякое строительство разрешается только в том случае, когда выбор места и проекты объектов обслуживания оказывают минимальное воздействие строительства на окружающую среду и позволяют создать привлекательные места для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей, присущих данной территории.

Основные виды разрешенного использования:

- общественное питание;
- причалы для маломерных судов;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.

3. Минимальный размер земельного участка - 2 м.
4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от зданий, сооружений- 1 метр
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%.

Зона специального назначения (кладбище) «СН-2».

- предназначена для специального использования для обслуживания населения, для обслуживания сельскохозяйственных и промышленных предприятий, расположенных на территории сельского поселения «Поселок Де-Кастри»:

Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: 90000 кв. м.
3. Максимальная высота для зданий, строений, сооружений- 15 метров.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от границы соседнего земельного участка - 50 м.

Зона сельскохозяйственного использования «СХ».

Зона сельскохозяйственного использования и другие угодья. Выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование;
- ведение огородничества.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Условно разрешенные виды использования:

- религиозное использование;
- обслуживание автотранспорта.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.
3. Минимальный размер земельного участка - 3 м.
4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
5. Максимальная высота надземных этажей для зданий, строений, сооружений - 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от зданий и сооружений - 6 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 10 %.

Зона инженерной и транспортной инфраструктур «Т».

Зона инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, железнодорожного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования) устанавливается в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения норм по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- водный транспорт;
- воздушный транспорт;
- объекты придорожного сервиса;
- коммунальное обслуживание;
- связь.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: не регламентируется.
3. Минимальный размер земельного участка - 3 м.
4. Максимальный размер земельного участка: не регламентируется.
5. Максимальная высота надземных этажей для зданий, сооружений, сооружений- 15 метров.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от зданий и сооружений- 6 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 10 %.

Зона специального назначения связанного с государственными объектами «СП».

Зона специального назначения связанного с государственными объектами установлена для обеспечения размещения зданий и сооружений пограничных войск.

Основные виды разрешенного использования:

- охрана Государственной границы Российской Федерации.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка: 20000 кв. м.
3. Минимальный размер земельного участка - 3 м.
4. Максимальный размер земельного участка: 200 м.
5. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений, сооружений - 3 этажа.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - от границы соседнего земельного участка - 3 м.
 - от красной линии улиц и проездов - 6 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%.
8. Минимальная площадь озеленения территории - 10 %.

Осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.

3.16. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3.16.2. На карте зон с особыми условиями использования территории (статья 8 настоящих Правил) выделены следующие зоны:

- санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- объектов инженерной инфраструктуры;
- объектов специального назначения;
- граница водоохранной зоны;
- зона затопления 1% обеспечения;
- охранной зоны газопровода;

Прибрежные защитные полосы.

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

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

3.16.4. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий (настоящих Правил), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия (настоящих Правил), правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 15 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

3.16.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, шумовых зон, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и

окружающую природную среду мероприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия- шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

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

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

3.16.7. В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяются действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

3.16.8. На карте границ территорий объектов культурного наследия (статья 9 настоящих Правил) нанесены объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, вновь выявленные объекты культурного наследия, территории объектов культурного наследия и указаны зоны регулирования застройки и границы зон:

- охраняемых зон объектов культурного наследия.

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

3.16.8. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не

является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным главой 3 настоящих Правил.

3.17. Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной допустимости указанных объектов для населения

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной допустимости указанных объектов для населения не предусматриваются, в связи с отсутствием планирования осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.