**Статья 24. Порядок установления градостроительных регламентов**

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования Ключевский сельсовет;

- видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

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

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

 - предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Оренбургской области и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

– градостроительным регламентам настоящих Правил;

– ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

– ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

– иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **-** виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

3. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

* виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* площадки для выгула собак;

– общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

4. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительных регламентах, являются запрещенными.

5. 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 муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

7. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

 - предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

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

 - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

 - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

 - минимальный процент озеленения;

 - иные показатели.

8. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

10. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости 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.

**Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

 - если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденным для этой территории градостроительным регламентам;

 - если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденным градостроительным регламентам.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, администрация сельсовета имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительными регламентами минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительными регламентами территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительными регламентами.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

**Статья 27. Градостроительные регламенты на территории жилой зоны**

**1. *Жилая зона (код зоны – Ж-1) -*** зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

***Основные виды разрешенного использования:***

- индивидуальные жилые дома 1 -3 этажа, с приусадебными земельными участками до 5000 кв.м. для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, не требующей организации санитарно-защитных зон;

- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей, с земельными участками при квартирах от 400 до 800 кв.м. на одну квартиру;

- детские сады, детские дошкольные учреждения;

- школы общеобразовательные, начальные и средние;

- многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;

- площадки для выгула собак с элементами озеленения.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы оранжереи;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- элементы благоустройства;

- парки, скверы;

- бульвары.

***Условно разрешенные виды использования:***

- временные объекты торговли;

- аптеки;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- отделения, участковые пункты милиции;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- отделения связи;

- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению мелких поделок;

- общественные резервуары для хранения воды;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гостевые парковки из расчета 1 машина-место на 2 участка.

**2. *Предельные размеры*** земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилой зоны:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для строительства индивидуальных жилых домов и ведения личного подсобного хозяйства из находящихся в муниципальной собственности земель Ключевского сельсовета, определены в соответствии с решением Совета депутатов Беляевского района от 22.10.2003 г. №176 «О предельных (минимальных и максимальных) размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального строительства» и решением Совета депутатов МО Беляевский район № 403 от 25.03.2010 г. о внесении изменений в решение Совета депутатов от 22. 10.2003 г. №176:

- минимальный размер участка для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) и индивидуального жилищного строительства - 0,05 га;

- максимальный размер участка для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) и индивидуального жилищного строительства - 0,25 га.

В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» определены параметры застройки:

 - максимальный процент застройки земельного участка - 60%;

 - минимальный отступ от красной линии улиц - 5 м, от красной линии проездов - 3 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

- минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат - 6 м;

- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

- минимальные расстояния до границы соседнего участка:

 от дома - 3 м;

 от постройки для содержания домашних животных - 4 м;

 от других построек (бани, гаражи и др.) - 1,0 м;

 от стволов высокорослых деревьев - 2 м;

 от кустарников - 1 м;

 от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом - 7 м;

- минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке - 6 м;

- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м;

- расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м в соответствии с таблицей 22 Нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области;

- расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения - не менее 4 м;

- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома - 8 м;

- этажность индивидуальных жилых усадебных домов - до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, многоквартирных жилых домов - до 3-х этажей, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13 м, до верха плоской кровли - 9,6 м; шпили, башни - без ограничений (для индивидуальных жилых домов); максимальная высота многоквартирного жилого дома - 12 м (до 3-х этажей);

- для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м;

- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

- ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

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

- обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями - от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

- минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

- максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка - 1,5 м;

- площадь озелененной территории квартала (микрорайона) не менее 6 м2 на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона);

- коэффициент использования земельного участка в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа - 0,4.

**Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловой зоны**

1. ***Общественно-деловая зона (код зоны – ОД)* -** зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* представительства;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
* гостиницы;
* информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* плавательные бассейны;
* спортивные залы местного значения;
* учреждения культуры и искусства;
* учреждения социальной защиты;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
* кинотеатры, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* дворец бракосочетаний;
* залы аттракционов и игровых автоматов;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, Интернет-кафе;
* временные торговые объекты;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
* крупные торговые комплексы;
* рынки, ярмарки, выставки товаров;
* рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* объекты бытового обслуживания;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
* фотосалоны;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

* центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно­-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
* отделения, участковые пункты милиции;
* общественные туалеты.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* элементы благоустройства.

***Условно разрешенные виды использования:***

* жилые дома секционного и блокированного типа в 2-3 этажа с придомовыми участками;
* объекты индивидуального жилищного строительства;
* конфессиональные объекты;
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* пожарные части;
* ветлечебницы без содержания животных;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* предприятия автосервиса.

***2. Предельные размеры*** земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловой зоне:

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;

- максимальная высота зданий - определяется по заданию на проектирование;

- минимальная высота здания - 4 м, шпили, башни, флагштоки - без ограничений;

- максимальный процент застройки участка - 50%-60% (уточняется по заданию на проектирование);

- минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований - 6 м;

- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

- ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

3. 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.

**Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

1. ***Производственные зоны (код зон П-1)*** *-* зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-V класса вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

***Основные виды разрешенного использования:***

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* АЗС;
* АГЗС.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы и представительства;
* судебные и юридические органы;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* кредитно-финансовые учреждения;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* конфессиональные объекты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* крупные торговые комплексы;
* торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
* отделения, участковые пункты полиции;
* пожарные части;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* ветлечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты.

***Условно разрешенные виды использования:***

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

2**. *Предельные размеры*** земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственных зонах:

- минимальная площадь участка - 0,01га;

- плотность застройки - от 10 до 75 %;

- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15 % от площади земельного участка;

- минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности - 52%;

- минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов - 27%;

- минимальная плотность застройки предприятий бытового обслуживания - 50%;

- минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности - 40%;

- минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия - 3 кв. м на одного работающего;

- максимальный размер озелененных участков - не более 15 % от площади территории;

- максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка - 1,8.

3. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

4. Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочным, технологическим решением объекта, местными нормами градостроительного проектирования и проектами объектов.

5. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

**Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры**

**1*. Зона инженерной инфраструктуры (код зон – И)*** предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно нормативным требованиям.

 ***Основные виды разрешенного использования***

земельных участков и объектов капитального строительства в зоне инженерной инфраструктуры:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

- сооружения теплоснабжения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- офисы, конторы, административные службы;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;

- водозаборные сооружения;

- водопроводные очистные сооружения;

- метеостанции;

- насосные станции;

- санитарно-защитные полосы.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

 земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

- объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;

- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;

- защитные инженерные сооружения;

- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

- технические полосы для прокладки подземных коммуникаций;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;

-объекты жилищно-коммунального хозяйства;

- сооружения постов полиции, ГИБДД;

- временные сооружения для обслуживания населения;

- открытые стоянки, вместимостью до 300 легковых автомобилей (временные);

- подземные автостоянки;

- конечные пункты для разворота общественного транспорта;

- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

- пешеходные переходы, надземные и подземные;

- пешеходные тротуары, площади;

- проезжая часть улиц и дорог (районного, местного значения);

- резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

- скверы, бульвары;

- малые архитектурные формы;

- рекламные установки;

- дорожный сервис;

- общественные уборные;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;

- здания гостиничных предприятий, мотели.

***Условно разрешенные виды использования:***

- объекты жилищно-коммунального хозяйства.

2. *Параметры использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.

3. ***Предельные размеры*** земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области, СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2011), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 3.06.03-85 «Автомобильные дороги» и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

4. Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

5. Инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

**Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зоны транспортной инфраструктуры**

1. ***Зона транспортной инфраструктуры (код зоны – Т)*** включает зоны предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и Нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области.

***Основные виды разрешенного использования***

земельных участков и объектов капитального строительства в зоне транспортной инфраструктуры:

- автобусные парки;

- парки грузового автомобильного транспорта;

- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;

- коммуникации автомобильного транспорта;

- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- дорожно-ремонтные строительные управления;

- автозаправочные станции;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- офисы, конторы, административные службы.

- открытые автостоянки;

- сооружения автомобильного транспорта;

- сооружения постов полиции, ГИБДД;

- временные сооружения для обслуживания населения;

- конечные пункты для разворота общественного транспорта;

- бульвары, скверы;

- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

- пешеходные переходы,

- пешеходные тротуары, площади;

- малые архитектурные формы;

- рекламные установки;

- дорожный сервис.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

 земельных участков и объектов капитального строительства в зоне транспортной инфраструктуры:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- санитарно-защитные зоны;

- скверы, бульвары;

- защитные инженерные сооружения;

- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта;

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;

- магазины и рынки оптовой торговли;

- предприятия общественного питания;

- общественные уборные;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.

***Условно разрешенные виды использования:***

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;

- магазины, рынки оптовой и розничной торговли;

- предприятия общественного питания;

- аптеки;

- отделения и узлы связи, почтамты, телеграфы, АТС;

- пожарные депо;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;

- парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;

- перегрузочные склады;

- многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения входящие в перечень разрешенных видов использования земельных участков и других объектов недвижимости данной зоны.

2. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

3. Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области и Генеральным планом МО Ключевский сельсовет.

4. Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала)

5. Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач.

**Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения**

1. ***Зона рекреационного назначения (код зоны Р-1)*** выделена для обеспечения условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки поселения и включают парки, сады, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств поселения.

***Основные виды разрешенного использования***

земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационного назначения (в случае, если земельный участок в зоне Р-1 не входит в состав территорий общего пользования):

– парки, сады, скверы, бульвары;

– пляжи, набережные;

– зеленые насаждения, цветники, газоны;

– музеи, выставочные залы, галереи;

– регулируемая рубка деревьев;

– вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

* игровые детские площадки;
* спортивно-зрелищные сооружения;
* физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест;
* учреждения отдыха и туризма;
* лодочные станции;
* лыжные спортивные базы;
* конноспортивные базы;
* водноспортивные базы;
* спортплощадки;
* прокат спортивного и игрового инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады;
* тир;
* озеленение.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационного назначения:

* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* пункты оказания первой помощи;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
* жилые дома для обслуживающего персонала;
* элементы благоустройства.

*Условно разрешенные виды использования:*

* общественные туалеты;
* площадки для выгула собак;
* парковки;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* конфессиональные объекты;
* торгово-выставочные комплексы;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
* водозаборные скважины;
* водонапорные башни;
* спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

2. Максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р-1 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

3. Дорожную сеть рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

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

**Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования.**

1***. Зоны сельскохозяйственного использования (код зон – СХ-1, СХ-2)*** включают зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в т. ч. личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий;

СХ-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.

*2. Зона сельскохозяйственных угодий (код зоны – СХ-1)*

***Основные виды разрешенного использования***

земельных участков в зоне сельскохозяйственных угодий:

– пашни;

– пастбища, сенокосы;

– теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники;

– пасеки;

– сады, огороды;

– коллективное огородничество;

– лесополосы;

– многолетние насаждения;

– внутрихозяйственные дороги;

– замкнутые водоемы;

– сельскохозяйственные объекты;

– объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

земельных участков в зоне сельскохозяйственных угодий:

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

***Условно разрешенные виды использования:***

– здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

– объекты сельскохозяйственного производства;

– личные подсобные хозяйства;

– сельскохозяйственные предприятия;

– торговые объекты;

– пункты первой медицинской помощи;

– автозаправочные станции.

*3. Сх2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.*

***Основные виды разрешенного использования***

– комплексы крупного рогатого скота;

– свиноводческие комплексы и фермы;

– птицефабрики;

– фермы крупного рогатого скота (всех специализаций);

– фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие (норки, лисы и др.);

– полевые станы;

– машинотракторные станции, мастерские, гаражи сельскохозяйственной техники;

– базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

– здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

– тепличные и парниковые хозяйства.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

– 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.

***Условно разрешенные виды использования:***

– карьеры;

– склады.

4. Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

**Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения**

1***. Зона специального назначения (код зоны – СН-1, СН-2)*** предназначена для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования, захоронения и переработки отходов.

***Основные виды разрешенного использования***

земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения:

- захоронения (для действующих кладбищ);

- кладбища традиционного захоронения;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- мемориальные комплексы;

- свалки и другие объекты размещения отходов потребления;

- скотомогильники.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

 земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения:

- объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;

- полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов;

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;

- инженерные коммуникации;

- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

***Условно разрешенные виды использования***

земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения:

- объекты ритуальных услуг;

- культовые сооружения;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- общественные туалеты;

- зеленые насаждения;

- объекты благоустройства.

**2*. Предельные размеры*** земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне специального назначения, занятой кладбищами:

- размер земельного участка определяется не более 40 га;

- минимальное расстояние от жилых зон не менее 500 м при площади кладбища от 20 до 40 га, не менее - 300 м при площади кладбища до 20 га, не менее - 100 м при площади кладбища до 10 га. От закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации, колумбарий и сельских кладбищ не менее - 50 м;

- после закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м;

*Предельные размеры* земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне размещения биологических отходов и отходов потребления:

- минимальное расстояние от скотомогильника (биотермической ямы):

- до жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) -1000 м;

- до скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

- до автомобильных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м;

- минимальное расстояние от полигона бытовых отходов до жилой зоны - 500 м.

3. Конкретные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН-1, СН-2 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

4. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

**Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зоны озеленения специального назначения**

**1*. Зона озеленения специального назначения (код зоны – ИВ)*** предназначена для организации и благоустройства санитарно- защитных зон в соответствии с действующими нормативами, размещения защитных лесополос.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

 –озеленение специального назначения.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

 – объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Глава 8. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории муниципального образования Ключевский сельсовет**

**Статья 36. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования муниципального образования, являются:

- зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

- зоны действия публичных сервитутов.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* 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»;
* Закон Оренбургской области от 7 декабря 1999 г. N 394/82-ОЗ «Об особо охраняемых природных территориях Оренбургской области» (принят Законодательным Собранием Оренбургской области 17 ноября 1999 г.);
* Федеральный закон от 27 февраля 2003 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации»;
* Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
* Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
* Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
1. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:
* 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»,
* 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, определенных статьями 16, 17 настоящих Правил.

4. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

5. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.