



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ИНН 7718980126 / КПП 771801001 / ОГРН 1147746483213  
Юридический адрес: 107150, г. Москва, ул. Бойцовая, д. 22  
Фактический адрес: 460035, г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 262 (3 этаж)  
тел.: +7 (3532) 30-10-11  
e-mail: cti56@bk.ru

**Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Пречистинский сельсовет  
Оренбургского района Оренбургской области  
с внесенными изменениями  
(актуализированная редакция 2016 год)**

УТВЕРДИЛ: ДИРЕКТОР ООО «ЦТИ»

ЕВСТАФЬЕВ А.Г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

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

#### **Глава 12.**

**Статья 42. Карта градостроительного зонирования муниципального образования в том числе населенного пункта село Пречистинка.**

**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования в том числе село Пречистинка.**

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.**

*Статья 44.* Общие положения о территориальных зонах муниципального образования и населенного пункта село Пречистинка.

*Статья 45.* Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

*Статья 46.* Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.

*Статья 46.1.* Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

*Статья 46.2.* Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

*Статья 46.3.* Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

*Статья 46.5.* Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

*Статья 46.6.* Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

*Статья 46.7.* Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

**Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами.**

*Статья 47.* Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.

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

**Глава 12. Карта градостроительного зонирования муниципального образования, в том числе населенного пункта село Пречистинка. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования, в том числе село Пречистинка.**

**Статья 42. Карта градостроительного зонирования муниципального образования, в том числе населенного пункта село Пречистинка.**

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны – статья 46,
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 14;
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий:

- 1) определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;
- 2) определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и озер, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

На настоящей карте отображаются зоны санитарной охраны источников водоснабжения, размеры которых определены в соответствии санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов электроснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением 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")

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов газоснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.**

**Статья 44. Общие положения о территориальных зонах муниципального образования и населенного пункта село Пречистинка.**

1. Градостроительные регламенты установлены в пределах границ территориальных зон в муниципальном образовании и населенных пунктах село Пречистинка. Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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. Градостроительным регламентом определяются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством, проектами водоохраных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, 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 Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых;
- государственного лесного фонда.

5. На карте градостроительного зонирования муниципального образования, в том числе населенного пункта село Пречистинка:

- выделены территориальные зоны в соответствии с частью 6 настоящей статьи;

6. В соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования муниципального образования, в том числе населенного пункта село Пречистинка установлены следующие виды территориальных зон:

<b>Кодовое обозначение</b>	<b>Наименование зоны</b>
<b>Жилые зоны</b>	
<b>Ж</b>	Зона застройки индивидуальными, блокированными жилыми домами
<b>Общественно-деловые зоны</b>	
<b>О-1</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>О-2</b>	Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений
<b>Производственные зоны</b>	
<b>П-1</b>	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
<b>П-2</b>	Зона производственно-коммунальных объектов IV классов вредности
<b>П-3</b>	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
<b>ПР-1</b>	Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции
<b>Рекреационные зоны</b>	
<b>Р-1</b>	Рекреационная
<b>Р-2</b>	Спортивных комплексов и сооружений
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	
<b>СХ-1</b>	Зона пастбищ и сенокосов
<b>Зоны специального назначения</b>	
<b>СО-1</b>	Зона полигонов ТБО, свалок
<b>СО-2</b>	Кладбищ
<b>СО-3</b>	Зона канализационных очистных сооружений

**Статья 45. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.**

1. 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.

2. 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).

3. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации,

- Земельного Кодекса Российской Федерации,

- Водного кодекса Российской Федерации,

- Лесного Кодекса Российской Федерации,

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

- Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области,

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»,

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

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенного места. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

– СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

**Статья 46. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.**

**Статья 46.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж. Зона застройки индивидуальными, блокированными жилыми домами.**

*Зона застройки индивидуальными, блокированными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>					
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж»</b>					
1.	Дома индивидуальной жилой застройки	Ж	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	2.1	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры земельных участков: Для домов индивидуальной жилой застройки: Этажность - до 4х, Минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м, Максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м, Минимальная ширина земельного участка – 8 м, Для малоэтажных (до 4 этажей) жилых домов квартирного типа (блокированных): Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, Максимальная площадь земельного участка – 800 кв. м, 2. Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков: Минимальное расстояние от основного строения до красной линии улиц - 5 м, Минимальное расстояние от основного строения до красной линии проездов – 3 м,
2.	Двухквартирные жилые дома	Ж	Блокированная жилая застройка	2.3	
3.	Жилой дом индивидуального строительства	Ж	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	2.2	

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м,                      Минимальное расстояние от вспомогательных строений до задней границы участка – 1 м,                      Максимальный процент застройки – 50%,                      Максимальная высота основного строения:                      - до верха плоской кровли не более 9.6 м,                      - до конька скатной кровли – не более 13.5 м,                      Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке – 1 м,                      - от «красной линии» земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования – 5 м,                      - минимальное расстояние от объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования до красной линии проездов -3 м,                      Примечания:                      1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м.                      2. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль</p>

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>линий улиц, проулков.</p> <p>Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.</p> <p>3. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.</p> <p>4. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.</p>

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать площади застройки объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.</p> <p>5. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке настоящих Правил.</p> <p>6. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;</li> <li>- согласованно с органами госпожнадзора.</li> </ul>
5.	Объекты детского дошкольного образования	Ж	Обслуживание жилой застройки; Дошкольное, начальное и	2.7; 3.5.1;	1. Предельные размеры земельных участков 1.1 Минимальные размеры участков детских дошкольных учреждений принимаются <sup>40</sup>

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
			среднее общее образование		<p>м<sup>2</sup>/место при вместимости до 100 мест; 35 м<sup>2</sup>/место при вместимости св. 100 мест, свыше 500 мест – 30м<sup>2</sup>/место</p> <p>Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 25% - в условиях реконструкции сложившейся застройки, на рельефе с уклоном более 20% - на 15%.</p> <p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.</p> <p>3. Предельное количество этажей</p> <p>4 Максимальное количество этажей– 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%.</p> <p>5. Процент озеленения</p> <p>5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта</p>

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					детского дошкольного образования должна составлять не менее 50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.
7.	Объекты дополнительного образования	Ж	Обслуживание жилой застройки. Образование и просвещение	2.7; 3,5	<p>1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;</li> <li>- в новой застройке - не менее 5м.</li> </ul> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.</p>
8.	Амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты, поликлиники	Ж	Обслуживание жилой застройки; Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2.7; 3.4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства</p> <p>1.1 Размер минимального участка принимается 0,3 га на объект</p> <p>3. Минимальный отступ от красных линий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в существующей застройке - в</li> </ul>

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице; - в новой застройке - не менее 5м. 4. Максимальное количество этажей– 2. 5. Максимальный коэффициент застройки–50%
9.	Элементы благоустройства; парки, скверы; бульвары	Ж	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) индивидуальной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м <sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). Удельный вес зелёных насаждений на территориях не жилого назначения в пределах территориальной зоны Ж-1 должен составлять не менее 40%.
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж»</b>					
1.	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных видов разрешенного использования	Ж	Обслуживание жилой застройки; Коммунальное обслуживание	2.7; 3.1	1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет:

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					<p>- в существующей я застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;</p> <p>- в новой застройке - не менее 5м.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.</p>
2.	Физкультурно-оздоровительные сооружения	Ж	Спорт	5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.</p> <p>1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный /максимальный:</p> <p>- для плоскостных спортивных сооружений 0,7 / 0,9га на объект</p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии составляет:</p> <p>- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;</p> <p>- в новой застройке - не менее 5м.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.</p>
3.	Объекты транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов использования	Ж	Обслуживание жилой застройки; Объекты гаражного назначения; Обслуживание автотранспорта.	2.7; 2.7.1; 4.9	<p>1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м<sup>2</sup></p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии составляет:</p> <p>- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;</p> <p>- в новой застройке - не менее</p>

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж»</b>					
1.	Временные объекты торговли	Ж	Рынки; Магазины.	4.3; 4.4.	1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.Размеры участков минимальный / максимальный: торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект 2. Минимальный отступ от красной линии составляет: - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице; - в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
2.	Отделения, участковые пункты милиции; Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	Ж	Обеспечение внутреннего правопорядка.	8.3	1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный: - 0,3/ 0,5 га на один объект. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет: - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					улице; - в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
3.	Предприятия бытового обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания и другие объекты обслуживания)	Ж	Бытовое обслуживание.	3.3	1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный: - 0,5 / 1,2 га на один объект. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет: - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице; - в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
4.	Клубы и дома культуры, центры общения и досуговых занятий, видеосалоны, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых; залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения.	Ж	Социальное обслуживание.	3.2	1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет: - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой

№ п/п	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
					улице; - в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.
2. Расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 46.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

*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 с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
		Наименование	Код		Наименование
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»</b>					
1	Гостиницы	О-1	Гостиничное обслуживание	4.7	Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по нормативам, приведенным в приложении 8 постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области» или по заданию на проектирование. Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании. Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями раздела «Рекреационные зоны» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного
2	Прочие объекты временного проживания (отели, мотели и др.)		Гостиничное обслуживание	4.7	
3	Торговые объекты без ограничения площади		Предпринимательство	4.0	
4	Рынки		Рынки	4.3	
5	Оборудованные площадки для временных объектов, киоски		Предпринимательство	4.0	
6	Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные и т. д.)		Общественное питание	4.6	
7	Объекты ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания		Бытовое обслуживание	3.3	
8	Пункты приёма химчисток и прачечных		Бытовое обслуживание	3.3	
9	Объекты технического обслуживания и ремонта индивидуальных транспортных средств, машин и оборудования.		Бытовое обслуживание	3.3	
10	Объекты фотоателье, фото лабораторий и фотосалонов		Бытовое обслуживание	3.3	
11	Объекты банных комплексов и бань		Бытовое обслуживание	3.3	
12	Объекты парикмахерских, салонов красоты, соляриев		Бытовое обслуживание	3.3	

Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района

13	Дворцы бракосочетания	Бытовое обслуживание	3.3	проектирования оренбургской области». Условия безопасности в общественно-деловых зонах обеспечиваются в соответствии с разделом «Противопожарные требования» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области», а также с требованиями действующего законодательства. Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. Требования к инсоляции и освещенности общественных и жилых зданий приведены в разделе «Охрана окружающей среды» вышеуказанных нормативов. Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов. Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта. После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.
14	Объекты кино и кинопроката	Культурное развитие	3.6	
15	Музеи, выставочные залы, галереи	Культурное развитие	3.6	
16	Многофункциональные развлекательные комплексы и центры	Развлечение	4.8	
17	Ночные клубы, дискотеки	Развлечение	4.8	
18	Многофункциональные развлекательные комплексы и центры	Развлечение	4.8	
19	Летние театры, эстрады, танцевальные залы	Развлечение	4.8	
20	Дома отдыха, пансионаты	Туристическое обслуживание	5.2.1	
21	Туристические базы	Туристическое обслуживание	5.2.1	
22	Дома рыболовов и охотников	Туристическое обслуживание	5.2.1	
23	Парки (культуры и отдыха)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
24	Скверы, бульвары	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
25	Детские площадки с элементами озеленения	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
26	Спортивные школы	Спорт	5.1	
27	Спортивно-зрелищные комплексы и сооружения	Спорт	5.1	
28	Специальные спортивные объекты	Спорт	5.1	
29	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
30	Станции и пункты скорой медицинской помощи, травмапункты.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
31	Медицинские пункты	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
32	Санаторно-профилактические учреждения (без туберкулезных)	Санаторная деятельность	9.2.1	
33	Аптеки	Предпринимательство	4.0	
34	Молочные кухни	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	

Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района

35	Учреждения социальной защиты	Социальное обслуживание	3.2	В сельских населенных пунктах и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м. Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. На земельном участке больницы необходимо предусматривать отдельные въезды: в хозяйственную зону; в лечебную зону, в том числе для инфекционных больных; в патологоанатомическое отделение.
36	Объекты органов обеспечения законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
37	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	Социальное обслуживание	3.2	Через территории учреждений дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, рынков розничной торговли, не должны проходить магистральные инженерные коммуникации сельского назначения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения).
38	Архивы, информационные центры, библиотеки	Культурное развитие	3.6	
39	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны	Обеспечение научной деятельности	3.9	высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона. объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До
40	Научно-производственные и инновационно-научные центры	Обеспечение научной деятельности	3.9	
41	Объекты и сети радиорелейной, воздушной и кабельной линии связи, наземные сооружения инфраструктуры спутниковой связи	Коммунальное обслуживание	3.1	земельных участков (территории) общего пользования
42	Малые архитектурные формы, элементы благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
43	Общественные туалеты	Коммунальное обслуживание	3.1	предприятия обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.
44	Ветеринарные лечебницы без содержания животных	Ветеринарное обслуживание	3.10	
45	Объекты ритуальных услуг	Ритуальная деятельность	12.1	земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.
46	Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК)	Коммунальное обслуживание	3.1	
47	Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП)	Коммунальное обслуживание	3.1	объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До
48	Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)	Коммунальное обслуживание	3.1	

49	Парки подвижного состава, автобазы, гаражи грузового, специального и ведомственного транспорта		Объекты гаражного транспорта	2.7.1	25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными (сельсовета) нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.
----	--	--	------------------------------	-------	---

<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»</b>					
1	Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК)	О-1	Коммунальное обслуживание	3.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП)		Коммунальное обслуживание	3.1	
3	Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)		Коммунальное обслуживание	3.1	

4	Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»</b>					
1	Малоэтажные, многоквартирные жилые дома (1-3 этажа)	О-1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Среднеэтажные, многоквартирные жилые дома (3-5 этажа)		Среднеэтажная жилая застройка	4.5	
3	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	Службы МЧС		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
5	АЗС и АГЗС		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	

**О-2. Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений**

*Зона предназначена для закрепления земельных участков для размещения дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-2»</b>					
1	детские дошкольные учреждения;	О-2	Образование и просвещение	3.5	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	школы общеобразовательные;		Образование и просвещение	3.5	
3	специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;		Образование и просвещение	3.5	
4	учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;		Образование и просвещение	3.5	

**Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

5	высшие учебные заведения;		Образование и просвещение	3.5	
6	многопрофильные учреждения дополнительного образования;		Образование и просвещение	3.5	
7	школы-интернаты;		Образование и просвещение	3.5	
8	танцзалы, дискотеки;		Образование и просвещение	3.5	
9	учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;		Образование и просвещение	3.5	
10	мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);		Образование и просвещение	3.5	
11	станция юных техников (натуралистов, туристов);		Образование и просвещение	3.5	
12	библиотеки, архивы;		Культурное развитие	3.6	
13	спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);		Спорт	5.1	
14	спортивные площадки, стадионы, теннисные корты.		Спорт	5.1	
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-2»</b>					
1	общежития, связанные с производством и образованием	О-2	Образование и просвещение	3.5	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	пункты оказания первой медицинской помощи		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
3	лектории		Образование и просвещение	3.5	
4	физкультурно-оздоровительные сооружения		Спорт	5.1	
5	предприятия общественного питания		Общественное питание	4.6	
6	гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения		Автомобильный транспорт	7.2	
7	элементы благоустройства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-2»</b>					
1	организации, учреждения, управления	О-2	Общественное управление	3.8	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе
2	амбулаторно-поликлинические учреждения		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	

**Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

3	конфессиональные объекты		Ритуальная деятельность	12.1	их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
4	магазины		Предпринимательство	4.0	
5	временные торговые объекты		Предпринимательство	4.0	
6	автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные)		Автомобильный транспорт	7.2	

**Статья 46.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**П-1. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Наименование	Код	Наименование	Код

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-1»**

1	промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;	Производственная деятельность	6.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;	Производственная деятельность	6.0	
3	объекты складского назначения III класса вредности;	Склады	6.9	
4	объекты складского назначения IV-V классов вредности;	Склады	6.9	
5	энергоисточники коммунальной инфраструктуры;	Коммунальное обслуживание	3.1	
6	оптовые базы и склады;	Склады	6.9	
7	сооружения для хранения транспортных средств;	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	

**Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

8	автотранспортные предприятия;		Автомобильный транспорт	7.2	
9	автобусные парки;		Автомобильный транспорт	7.2	
10	проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;		Обеспечение научной деятельности	3.9	
11	АЗС;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
12	АГЗС		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-1»**

1	Предприятия общественного питания	П-1	Общественное питание	4.6	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
3	Медицинские пункты		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
4	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	
5	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	
6	Научно-производственные и инновационно-научные центры		Обеспечение научной деятельности	3.9	
7	Малые архитектурные формы, элементы благоустройства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
8	Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта		Автомобильный транспорт	7.2	

**УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-1»**

**Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

1	Торговые объекты без ограничения площади	П-1	Предпринимательство	4.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
---	--	-----	---------------------	-----	--

**П-2. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов IV классов вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-2»**

1	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;	П-2	Производственная деятельность	6.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	объекты складского назначения IV-V классов вредности;		Производственная деятельность	6.0	
3	энергоисточники коммунальной инфраструктуры;		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	оптовые базы и склады;		Склады	6.9	
5	сооружения для хранения транспортных средств;		Автомобильный транспорт	7.2	
6	предприятия автосервиса;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
7	АЗС;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
8	АГЗС.		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-2»**

1	Предприятия общественного питания	П-2	Общественное питание	4.6	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению
---	-----------------------------------	-----	----------------------	-----	--

**Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

2	Скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
3	Медицинские пункты		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
4	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	
5	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	
6	Научно-производственные и инновационно-научные центры		Обеспечение научной деятельности	3.9	
7	Малые архитектурные формы, элементы благоустройства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
8	Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта		Автомобильный транспорт	7.2	

**УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-2»**

1	Торговые объекты без ограничения площади	П-2	Предпринимательство	4.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
---	--	-----	---------------------	-----	--

**П-3. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов V классов вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	Наименование	Код	Наименование	Код

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-3»**

1	промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности,	П-3	Производственная деятельность	6.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	объекты складского назначения V класса вредности		Производственная деятельность	6.0	
3	энергоисточники коммунальной инфраструктуры;		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	оптовые базы и склады;		Склады	6.9	
5	сооружения для хранения транспортных средств;		Автомобильный транспорт	7.2	
6	предприятия автосервиса;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
7	АЗС;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
8	АГЗС.		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-3»**

1	Предприятия общественного питания	П-3	Общественное питание	4.6	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
3	Медицинские пункты		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
4	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	

5	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	
6	Научно-производственные и инновационно-научные центры		Обеспечение научной деятельности	3.9	
7	Малые архитектурные формы, элементы благоустройства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
8	Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта		Автомобильный транспорт	7.2	
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-3»</b>					
1	Торговые объекты без ограничения площади	П-3	Предпринимательство	4.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

**ПР-1. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции**

*Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон и охранных зон в соответствии с действующими нормативами.*

**Статья 46.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

**СХ. Зона сельскохозяйственных угодий.**

*Зона СХ предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности.*

*Из земель СХ муниципального образования Пречистинский сельсовет выделено 80 Га на КФХ (крестьянско-фермерское хозяйство).*

*Земли крестьянского (фермерского) хозяйства относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения.*

*Земельные участки для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться в аренду или приобретаться в собственность.*

Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ»</b>					
1	Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища),	СХ	Сельскохозяйственное использование	1.0	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается посредством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
2	Лесополосы,		Отдых (рекреация)	5.0	
3	Сооружения, связанные с выращиванием фруктов, овощей, цветов: парники, теплицы, оранжереи,		Овощеводство	1.3	
4	Внутрихозяйственные дороги и инженерные коммуникации,		Коммунальное обслуживание	3.1	
5	Не капитальные здания, строения и сооружения необходимые для функционирования сельского хозяйства		Коммунальное обслуживание	3.1	
6	Личные подсобные и крестьянско-фермерские хозяйства.		Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	
7	Размещение пасек и отдельных ульев.		Пчеловодство	1.12	
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ»</b>					
1	Лесозащитные полосы	СХ	Охрана природных территорий	9.1	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения

					такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается посредством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ»</b>					
1	животноводческие фермы;	СХ	Животноводство	1.7	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается посредством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
2	подсобные хозяйства,		Коммунальное обслуживание	3.1	
3	постройки для ведения подсобного хозяйства,		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи,		Коммунальное обслуживание	3.1	
5	линейные объекты инженерной инфраструктуры,		Коммунальное обслуживание	3.1	
6	озеленение санитарно-защитных зон,		Охрана природных территорий	9.1	
7	питомники растений для озеленения санитарно-защитной зоны,		Растениеводство	1.1	
8	сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.		Сельскохозяйственное использование	1.0	

**Статья 46.5. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

**Р-1. Рекреационная.**

*Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	Наименование	Код	Наименование	Код

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-1»**

1	Площади	Р-1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Дороги, улицы, проезды, скотопрогоны		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
3	Набережные, береговые полосы водных объектов		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
4	Скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
5	Открытые пространства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
6	Лесополосы		Отдых (рекреация)	5.0	

Использование территории для ведения капитального строительства возможно только после перевода земельных участков в другой вид территориальной зоны, указанных в данных правилах, в соответствии с градостроительной документацией сельсовета и действующим законодательством.

В отношении вспомогательных и условно разрешенных видов и использования земельных участков градостроительные регламенты Правилами не устанавливаются.

**Р-2. Зона спортивных комплексов и сооружений.**

*Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	Наименование	Код	Наименование	Код

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»**

Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района

1	спортивно-зрелищные сооружения;	P-2	Спорт	5.1	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.
2	физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест;		Спорт	5.1	
3	специальные спортивно-развлекательные сооружения;		Спорт	5.1	
4	спортивные залы местного значения,		Спорт	5.1	
5	игровые детские площадки;		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
6	спортплощадки, корты.		Спорт	5.1	

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «P-2»**

1	учреждения культуры и искусства локального и районного значения;	P-2	Культурное развитие	3.6	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.
2	аптеки;		Предпринимательство	4.0	
3	пункты оказания первой медицинской помощи;		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
4	объекты бытового обслуживания;		Бытовое обслуживание.	3.3	
5	отделения, участковые пункты милиции;		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
6	киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;		Предпринимательство	4.0	
7	предприятия общественного питания;		Общественное питание	4.6	

Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района

8	автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.		Объекты гаражного транспорта	2.7.1	застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
---	--	--	------------------------------	-------	--

**УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»**

1	организации, учреждения, управления;	Р-2	Общественное управление	3.8	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
2	конфессиональные объекты		Ритуальная деятельность	12.1	
3	магазины		Предпринимательство	4.0	
4	временные торговые объекты		Предпринимательство	4.0	

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.*

**Статья 46.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

**СО-1. Зона полигонов ТБО, свалок.**

	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-1»</b>					
1	полигоны бытовых отходов;	СО-1	Специальная деятельность	12.2	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	предприятия по переработке бытовых отходов;		Специальная деятельность	12.2	
3	инженерные сооружения (РП, РС, ТП, НС, АТС), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.		Специальная деятельность	12.2	
<p>Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.</p>					

**СО-2. Зона кладбищ.**

*Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.*

	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	Наименование	Код	Наименование	Код
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»</b>				

**Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

1	памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;	СО-2	Ритуальная деятельность	12.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	объекты религиозного назначения;		Ритуальная деятельность	12.1	
3	объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг;		Ритуальная деятельность	12.1	
4	торговые объекты товарами, сопутствующими отправлению ритуальных услуг;		Ритуальная деятельность	12.1	
5	мастерские по изготовлению предметов, сопутствующих отправлению ритуальных услуг, в т.ч. надгробий и памятников.		Ритуальная деятельность	12.1	
6	памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;		Ритуальная деятельность	12.1	
7	объекты религиозного назначения;		Ритуальная деятельность	12.1	

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»**

1	административные корпуса;	СО-2	Ритуальная деятельность	12.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	здания и сооружения по обеспечению охраны;				
3	хозяйственные здания, в том числе складского назначения, для обеспечения ухода за территорией;				
4	автостоянки для временного нахождения автотранспорта;				
5	резервуары для хранения воды;				
6	объекты пожарной охраны;				
7	общественные туалеты;				
8	различные объекты инженерной инфраструктуры.				
9	административные корпуса;				
10	здания и сооружения по обеспечению охраны;				
11	хозяйственные здания, в том числе складского назначения, для обеспечения ухода за территорией;				

**УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»**

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.

**СО-3. Зона канализационных очистных сооружений.**

*Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	Наименование	Код	Наименование	Код

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-3»**

1	станция аэрации;	СО-3	Коммунальное обслуживание	3.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	канализационные очистные сооружения;		Коммунальное обслуживание	3.1	
3	насосные станции.		Коммунальное обслуживание	3.1	

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.

**Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами.**

**Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.**

**1.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 43 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей,
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

**2.** Земельные участки и объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 6 настоящих Правил.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных 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 2003года«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".

**4.** Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной

## **Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

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 25,26 настоящих Правил.

### **Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

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

### **Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхоз угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- водозаборные скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**5. Водоохранные зоны выделяются в целях:**

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

*Водоохранные зоны*

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров,
- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,
- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

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

- использование сточных вод для удобрения почв,
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
- складирование навоза и мусора,
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов,
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов,
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта,
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:**

- распашка земель,
- применение удобрений,
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения,
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство,
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Виды условно разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:**

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

#### *Прибрежные защитные полосы*

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озёр и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

#### **6. Охранные зоны водозаборных и иных сооружений**

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон - зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
- складирование навоза и мусора,
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,

- размещение стоянок транспортных средств,
- проведение рубок лесных насаждений.

## 7. Охранные зоны объектов электроснабжения

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

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

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

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

г) размещать свалки;

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

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеописанных действий, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи

через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

### 8. Охранные зоны объектов газоснабжения

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пункта, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на

## **Правила землепользования и застройки МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района**

глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

м) Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная ограничениями, описанными выше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.