Приложение

к решению Совета депутатов

городского поселения

«Рабочий поселок Октябрьский»

Ванинского муниципального района

Хабаровского края

от 25 декабря 2019г № 84

**Статья 9. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| **ОД – 1** | **Зона общественно-деловой застройки**  Цель выделения:  *–обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, здания многофункционального назначения, а также обслуживающие учреждения, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.* |
|  | Жилые зоны |
| **Ж – 1** | **Зона среднеэтажной жилой застройки**  Цели выделения:  *– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной многоквартирной жилой застройки высокой этажности (5 этажей и выше);*  – *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.* |
| **Ж – 2** | **Зона малоэтажной жилой застройки**  Цели выделения:  – *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортного малоэтажного (не выше 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;*  – *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.* |
| **Ж – 3** | **Зона индивидуальной жилой застройки**  Цели выделения:  – *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной индивидуальной жилой застройки;*  – *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.* |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ |
| **ПК – 1** | **Зона производственно-коммунальных объектов III класса**  Цель выделения:  – *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 2** | **Зона производственно-коммунальных объектов IV класса**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 3** | **Зона производственно-коммунальных объектов V класса**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше V класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
|  | Зоны специального назначения |
| **СН – 1** | **Зона кладбищ**  Цель выделения:  – *обеспечение правовых условий использования участков кладбищ.* |
|  | ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| **ТР-1** | **Зона железнодорожного транспорта**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги.* |
|  | ЗОНЫ рекреационного назначения |
| **Р – 1** | **Зона городских лесов**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.* |
| **Р – 2** | **Зона городского озеленения**  Цель выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.* |
| **Р – 3** | **Зона зеленых насаждений особого назначения**  Цели выделения:  *– обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон.* |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| **СХ – 1** | **Зона коллективных садов и огородов**  Цели выделения:  *– обеспечение правовых условий развития существующих территорий садоводств и дачных участков, с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой.* |
| **СХ – 2** | **Зона сельскохозяйственных угодий** |

## Статья 13. Общественно-деловые зоны

**1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

‑ Среднеэтажная жилая застройка (2.5);

‑ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

‑ Социальное обслуживание (3.2);

‑ Бытовое обслуживание (3.3);

‑ Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

‑ Образование и просвещение (3.5);

‑ Культурное развитие (3.6);

‑ Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);

‑ Предпринимательство (4.0);

‑ Объекты торговли (4.2);

‑ Рынки (4.3);

‑ Магазины (4.4);

‑ Общественное питание (4.6);

‑ Гостиничное обслуживание (4.7);

‑ Связь (6.8).

**Условно разрешенные виды использования:**

‑ Развлечения (4.8);

‑ Объекты дорожного сервиса (4.9.1).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1).

## Статья 14. Жилые зоны

**1. Ж-1. Зона среднеэтажной жилой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
* Социальное обслуживание (3.2);
* Бытовое обслуживание (3.3);
* Здравоохранение (3.4);
* Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
* Образование и просвещение (3.5);
* Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
* Культурное развитие (3.6);
* Предпринимательство (4.0);
* Магазины (4.4);
* Спорт (5.1);
* Площадки для занятий спортом (5.1.3);
* Земельные участки (территории) общего пользования(12.0).

**Условно разрешенные виды использования:**

‑ Объекты гостиничного обслуживания (4.7);

‑ Развлечения (4.8)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Культурное развитие (3.6);
* Общественное питание (4.6);
* Связь (6.8);
* Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

**2. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

‑ Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

* Предпринимательство (4.0);
* Магазины (4.4);

‑ Спорт (5.1);

‑ Земельные участки (территории) общего пользования(12.0);

* Бытовое обслуживание (3.3);

**Условно разрешенные виды использования:**

‑ Социальное обслуживание (3.2);

‑ Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

* Общественное питание (4.6).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Коммунальное обслуживание (3.1).

**3. Ж-3.** **Зона индивидуальной жилой застройки**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

‑ Жилая застройка (2.0);

* Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
* Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
* Блокированная жилая застройка (2.3);
* Обслуживание жилой застройки (2.7);
* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
* Бытовое обслуживание (3.3);
* Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
* Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
* Магазины (4.4);
* Спорт (5.1);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Земельные участки (территории) общего пользования(12.0);

‑ Ведение огородничества (13.1).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Социальное обслуживание (3.2);
* Предпринимательство (4.0);
* Гостиничное обслуживание (4.7);
* Связь (6.8).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Общественное питание (4.6).

## Статья 15. Производственные зоны

**1. ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности**

**Основные виды разрешенного использования:**

**‑ С**троительная промышленность (6.6);

* Склады (6.9);
* Недропользование (6.1);
* Тяжелая промышленность (6.2);
* Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
* Легкая промышленность (6.3);
* Пищевая промышленность (6.4);
* Строительная промышленность (6.6);
* Нефтехимическая промышленность (6.5);
* Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);
* Энергетика (6.7);
* Связь (6.8);
* Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
* Складские площадки (6.9.1);
* Автомобильный транспорт (7.2).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Бытовое обслуживание (3.3);
* Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
* Общественное питание (4.6);
* Магазины (4.4).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

**2. ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
* Склады (6.9);
* Недропользование (6.1);
* Тяжелая промышленность (6.2);
* Легкая промышленность (6.3);
* Пищевая промышленность (6.4);
* Строительная промышленность (6.6);
* Нефтехимическая промышленность (6.5);
* Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);
* Энергетика (6.7);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Связь (6.8);
* Служебные гаражи (4.9);
* Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
* Хранение автотранспорта (2.7.1);
* Производственная деятельность (6.0);
* Складские площадки (6.9.1);
* Автомобильный транспорт (7.2).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Бытовое обслуживание (3.3);
* Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
* Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
* Общественное питание (4.6);
* Магазины (4.4).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);

**3. ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов V класса**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Склады (6.9);
* Недропользование (6.1);
* Тяжелая промышленность (6.2);
* Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
* Легкая промышленность (6.3);
* Пищевая промышленность (6.4);
* Строительная промышленность (6.6);
* Нефтехимическая промышленность (6.5);
* Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);
* Энергетика (6.7);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Хранение автотранспорта (2.7.1);
* Связь (6.8);
* Служебные гаражи (4.9);
* Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
* Производственная деятельность (6.0);
* Складские площадки (6.9.1);
* Автомобильный транспорт (7.2).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Гостиничное обслуживание (4.7);
* Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
* Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
* Культурное развитие (3.6);
* Общественное питание (4.6);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Магазины (4.4);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Бытовое обслуживание (3.3);

## Статья 16. Зоны специального назначения

**1. СН-1. Зона объектов ограниченного доступа**

**Основные виды разрешенного использования:**

* Обеспечение обороны и безопасности (8.0).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Связь (6.8).

**Вспомогательные виды использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1).

## Статья 17. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТР-1. Зона железнодорожного транспорта

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Железнодорожный транспорт (7.1);
* Размещение железнодорожных путей (7.1.1);
* Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Гостиничное обслуживание (4.7).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
* Коммунальное обслуживание (3.1).

## Статья 18. Зоны рекреационного назначения

**1. Р-1. Зона городских лесов**

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городские леса, прочие территории) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* + Резервные леса (10.4) ;
  + Охрана природных территорий (9.1).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Санаторная деятельность (9.2.1);
* Природно-познавательный туризм (5.2);
* Туристическое обслуживания (5.2.1);
* Общественное питание (4.6);
* Магазины (4.4);
* Спорт (5.1).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* + Коммунальное обслуживание (3.1);
* Отдых (рекреация) (5.0);
  + Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

**2. Р-2. Зона городского озеленения**

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Отдых (рекреация) (5.0);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Общественное питание (4.6).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* + Коммунальное обслуживание (3.1).

**3. Р-3. Зона зеленых насаждений особого назначения**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

‑ Отдых (рекреация) (5.0);

‑ Природно-познавательный туризм (5.2);

* + Туристическое обслуживание (5.2.1);
  + Спорт (5.1).

**Условно разрешенные виды использования:**

* Объекты общественного питания (4.6).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

‑ Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);

* + Коммунальное обслуживание (3.1).

## Статья 19. Зоны сельскохозяйственного использования

**1. СХ-1. Зона коллективных садов и огородов**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

‑ Сельскохозяйственное использование (1.0);

* Ведение садоводства (13.2);
* Ведение огородничества (13.1);
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Магазины (4.4).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Амбулаторно ветеринарное обслуживание (3.10).

**2. СХ-2. Зона сельскохозяйственных предприятий**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* Ведение огородничества (13.1);
* Сельскохозяйственное использование (1.0).

**Условно разрешенные виды использования:**

- отсутствует необходимость установления.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Коммунальное обслуживание (3.1).

**Статья 22.**Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с [таблицей 1](#Par1552).

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наимено-вание зоны/  подзоны | Предельные размеры земельных  участков | | | | Предельное  количество надземных этажей | | Минима-льные отступы от  границ земельного участка, м | Максима-льный процент застройки в  границах земельного  участка, % |
| площадь, кв. м | | размер, м | | мини-мум | макси-мум |
| мини-мум | максимум | мини-мум | макси-мум |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | ОД-1 (обществен-но-делвая) | 600 | 15000 | 15 | \* | 1 | 5 | 1 | 70 |
| 2 | Ж-1 (средне-этажная) | 1200 | 5000 | 20 |  | 5 | \* | 3 | 75 |
| 3 | Ж-2 (мало-этажная) | 400 | 2500 | 15 |  | 1 | 4 | 3 | 70 |
| 4 | Ж-3 (индивиду-альная) | 400 | 2000 | 15 | 130 | 1 | 2 | 3 | 60 |
| 5 | ПК-1 (производ-ственно-коммунальные объекты 3 кл) | 400 | 20000 | \* | \* | 1 | \* | 1 | 75 |
| 6 | ПК-2 (производ-ственно-коммунальные объекты 4 кл) | 400 | 22000 | \* | \* | 1 | 4 | 1 | 70 |
| 7 | ПК-3 (производ-ственно-коммунальные объекты 5 кл) | 400 | 100000 | \* | \* | 1 | 4 | 1 | 65 |
| 8 | СН-1 (зона объектов ограниченного доступа | 400 | 10000 | \* | \* | 1 | 2 | 1 | 65 |
| 9 | ТР-1 (железно-дорожного транспорта) | 500 | 150000 | \* | \* | 1 | 3 | 1 | 75 |
| 10 | Р-1 (городских лесов) | 400 | 50000 | \* | \* | 1 | 2 | 1 | 5 |
| 11 | Р-2 (городского озеленения) | 400 | 100000 | \* | \* | 1 | 2 | 1 | 20 |
| 12 | Р-3 (Зеленые насаждения особого назначения) | 400 | 50000 | \* | \* | 1 | 5 | 5 | 30 |
| 13 | СХ-1 (коллектив-ных садов и огородов) | 400 | 2000 | \* | \* | 1 | 3 | 3 | 60 |
| 14 | СХ-2 (сельхоз  предприятий) | 400 | 2000 | \* | \* | 1 | 3 | 3 | 60 |

\* - предельные размеры и максимальное количество этажей не ограничены;

2. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законом.

3. Минимальный отступ от границ земельного участка применительно к конкретному земельному участку принимается с учетом минимального отступа от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанного в составе утвержденного проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого данный земельный участок расположен.

4. Виды предельных (минимальных и/или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

5. Место расположения, площадь, границы земельного участка, вид и параметры разрешенного использования земельного участка для размещения объекта инженерно-технического обеспечения, для которого требуется отдельный земельный участок, определяются в соответствии с документацией по планировке территории, подготавливаемой на основании Генерального плана, настоящих Правил землепользования и застройки, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, требованиями санитарных и технических норм и правил.».

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_