

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СЕЛО ВОСХОД ЖУКОВСКОГО РАЙОНА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.**

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ, И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки сельского поселения село Восход Жуковского района Калужской области.

Правила землепользования и застройки сельского поселения село Восход Жуковского района Калужской области (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования и разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил.

1. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом генерального плана поселения, требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются решением Районного Собрания МО «Жуковский район» Калужской области. Обязательными приложениями к проекту Правил являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень

координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

Статья 3. Область применения Правил.

1. Действие настоящих Правил распространяется на территорию сельского поселения село Восход Жуковского района Калужской области.

2. Настоящие Правила применяются:

1) при подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;

2) при принятии решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд;

3) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) при осуществлении государственного и муниципального контроля и надзора за использованием земельных участков, объектов капитального строительства;

7) при образовании земельных участков, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Настоящие Правила не применяются:

1) при благоустройстве территории;

2) при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

4. Требования градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства.

Статья 4. Ответственность за нарушение Правил.

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании.

1. Правила как документ градостроительного зонирования включают:

- 1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- 2) градостроительные регламенты;
- 3) карты градостроительного зонирования.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые включают:

1) основные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;

2) условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном ст. 8 настоящих Правил;

3) вспомогательные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые могут применяться только в качестве дополнительных к основным или к условно разрешенным видам и только совместно с основными или условно разрешенными видами на территории одного земельного участка.

3.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают:

1) плотность застройки земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке (в квадратных метрах) к площади земельного участка (в гектарах);

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства (далее – площадь застройки), ко всей площади земельного участка, где определение площади застройки зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от вида объекта капитального строительства;

3.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

3.4 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

3.6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения основных и вспомогательных объектов капитального строительства.

3.7 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

4. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются:

- 1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;
- 2) территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 3) объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий (на отдельных картах).

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил, также подлежат отображению на картах градостроительного зонирования. При внесении в настоящие Правила соответствующих изменений публичные слушания не проводятся.

6. Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание

местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

7. Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и (или) их части и объекты капитального строительства, расположенные в границах соответствующих территориальных зон, за исключением тех, что:

1) расположены 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 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;

2) расположены в границах территорий общего пользования, т.е. территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и т.п.);

3) предназначены для размещения линейных объектов (линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), трубопроводов, автомобильных дорог и других подобных сооружений) и (или) заняты линейными объектами;

4) предоставлены для добычи полезных ископаемых.

8. Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне, границы территориальных зон не могут пересекать границы земельных участков.

9. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земельных участков и территорий в составе территориальных зон, за исключением земельных участков и территорий, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Раздел 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 6. Землепользование и застройка на земельных участках, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

1. 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий.

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

4. Реконструкция указанных в пункте 3 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в пункте 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 7. Использование земельных участков и их частей, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

1. Использование земельных участков и их частей (далее – земельных участков), на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти с учетом положений настоящей статьи.

2. 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 выявленными объектами культурного наследия, использование земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

3. В границах территорий общего пользования использование земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативным и правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти Калужской области.

4. Использование земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативным и правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти Калужской области, издаваемыми в соответствии с федеральными законами, требованиями технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования, и настоящими Правилами.

5. Использование земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, определяется в соответствии с законодательством о недрах.

6. Использование земельных участков, занятых водными поверхностями, осуществляется в соответствии с водным законодательством.

7. Использование земельных участков, включенных в состав зон особо охраняемых природных территорий в соответствии с положениями пункта 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, конфигурация и инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее по тексту статьи 6 настоящих Правил – разрешение).

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Для получения разрешения правообладатель земельного участка вправе направить в Комиссию по землепользованию и застройке МО «Жуковский район»

(далее - Комиссия) заявление о получении указанного разрешения. К указанному заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие указанных в ч. 1 ст. 8 настоящих Правил оснований для получения разрешения.

4. Комиссия при необходимости запрашивает заключения органов, уполномоченных в области охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иных уполномоченных органов.

5. По рекомендации Комиссии администрация МР «Жуковский район»:

1) организует и проводит общественные обсуждения по вопросу о предоставлении разрешения, в соответствии, предусмотренном положением о порядке проведения общественных обсуждений. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения;

2) направляет в Комиссию заключение о результатах общественных обсуждений, предложения администрации соответствующего муниципального образования.

6. Комиссия с учетом документов, указанных в части 4 ст. 8, п. 2 ч. 5 ст. 8 настоящих Правил, готовит рекомендации о целесообразности или нецелесообразности предоставления разрешения.

7. Рекомендации Комиссии, а также документы, указанные в ч. 4 ст. 8, п. 2 ч. 5 ст. 8 настоящих Правил, предоставляются главе администрации МР «Жуковский район»

8. Главой администрации МР «Жуковский район» с учетом поступивших рекомендаций Комиссии и документов принимается решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения. Решение о предоставлении разрешения подлежит опубликованию на официальном сайте администрации МР «Жуковский район».

9. Форма заявления о получении разрешения и порядок рассмотрения заявлений устанавливаются администрацией МР «Жуковский район».

10. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения, об отказе в предоставлении разрешения.

Раздел 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 9. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

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

Статья 10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее по тексту статьи 8 настоящих Правил – разрешение), направляет заявление о получении такого разрешения в Комиссию.

2. Комиссия при необходимости запрашивает заключения органов, уполномоченных в области охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иных уполномоченных органов.

3. По рекомендации Комиссии администрация МР «Жуковский район»:

1) организует и проводит общественные обсуждения по вопросу о предоставлении разрешения, в порядке, предусмотренном положением о порядке проведения общественных обсуждений. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения;

2) направляет в Комиссию заключение о результатах общественных обсуждений, предложения администрации соответствующего муниципального образования.

4. Комиссия с учетом документов, указанных в ч.2, п. 2 ч. 3 ст. 8 настоящих Правил, готовит рекомендации о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Рекомендации Комиссии, а также документы, указанные ч.2, п. 2 ч. 3 ст. 8 настоящих Правил, представляются главе администрации МР «Жуковский район».

6. Главой администрации МР «Жуковский район» с учетом поступивших рекомендаций Комиссии и документов принимается решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения. Решение о предоставлении разрешения подлежит опубликованию на официальном сайте администрации МР «Жуковский район».

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

8. Форма заявления о получении разрешения и порядок рассмотрения заявлений устанавливаются администрацией МР «Жуковский район».

9. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения, об отказе в предоставлении разрешения.

Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 11. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления.

1. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться подготовка проектов планировки территории и проектов межевания территории.

2. Порядок подготовки документации по планировке территории, требования к ее составу и содержанию определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативным и правовыми актами.

Раздел 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 12. проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актам.

Раздел 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 13. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами с проведением публичных слушаний, за исключением случаев, когда предмет проведения публичных слушаний отсутствует, а именно – для внесения изменений в целях:

1) отображения на картах градостроительного зонирования измененных в установленном законодательством порядке границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия;

2) учета в составе градостроительных регламентов измененных в установленном законодательством порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) учета в настоящих Правилах измененных в установленном законодательством порядке границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются;

4) учета сведений, составляющих государственную тайну;

5) приведения настоящих Правил в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в случае внесения изменений в указанный классификатор);

6) обеспечения возможности размещения на территории поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, предусмотренных соответственно документами территориального планирования.

7) исполнения вступивших в законную силу судебных актов о внесении изменений в Правила.

2. Обращение с заявлением о внесении изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с утвержденными правовыми актами.

Раздел 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 14. Иные вопросы землепользования и застройки.

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельских поселений регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов исполнительной власти Калужской области, муниципальными правовыми актами.

2. В случае отмены либо внесения изменений в нормативно правовые акты Российской Федерации, Калужской области настоящие Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и законодательству Калужской области.

ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 15. Перечень территориальных зон. Общие положения.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ на картах градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон:

- Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-2 - зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами;
- С-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства;
- С-3 - зона ведения садоводства;
- П-2 - зона размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства.

2. Градостроительный регламент не подлежит применению в отношении земельных участков, изменение категории земель которых не осуществлено в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

3. Виды разрешенного использования земельных участков (наименование и код) в градостроительном регламенте определены в соответствии с утвержденным в установленном порядке классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее – классификатор), описание вида разрешенного использования применяется в соответствии с классификатором.

4. Содержание всех видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительном регламенте, допускает размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если действующим законодательством не установлено иное.

5. Минимальные и максимальные размеры земельных участков в границах территориальной зоны не применяются в случае образования земельного участка путем выдела, объединения, раздела, а также под существующими объектами капитального строительства (*Решение Районного Собрания МО «Жуковский район» от 27.02.2025 №7*).

6. Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от "красной" линии.

7. Значение максимального процента застройки в границах земельного участка используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

8. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, представляющих собой сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) осуществляется исключительно с видами разрешенного использования: растениеводство (код 1.1), ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16), сенокошение (код 1.19), выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20).

Статья 16. Градостроительные регламенты. Территориальная зона "Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами".

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах территориальной зоны "Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами" определяются в соответствии с Таблицей 1.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях размещения основных объектов капитального строительства - 3 метра, в целях размещения вспомогательных объектов капитального строительства - 1 метр.

3. Ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома - не менее 15 м. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению. Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м. (Решение Районного Собрания МО «Жуковский район» от 27.02.2025 №7).

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ВРИ)				Минимальный размер земельного участка (га)	Максимальный размер земельного участка (га)	Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС		
Основные ВРИ		Условно разрешенные ВРИ				Предельное количество этажей/предельная высота ОКС	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Плотность застройки ЗУ
Наименование ВРИ	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Код ВРИ					

Для индивидуального жилищного строительства	2.1			0,04	0,15	3/12	60	0,4
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2			0,04	0,15	3/12	60	0,4
Блокированная жилая застройка	2.3			0,02	0,15	3/12	60	0,6
		Передвижное жилье	2.4	0,04	0,15	-	-	-
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2			0,01	0,1	1/4	80	
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1			0,02	1	3/12	80	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2			0,02	0,15	3/12	80	
Оказание услуг связи	3.2.3			0,02	0,2	3/12	80	
Общежития	3.2.4			0,3	1	4/15	60	
Бытовое обслуживание	3.3			0,2	1	3/12	80	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1			0,2	1	4/15	60	
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2			0,2	1	4/15	60	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1			0,5	5	4/15	80	
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2			0,5	5	4/15	80	
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1			0,2	5	4/15	80	
Парки культуры и отдыха	3.6.2			0,5	5	-	-	-
		Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	0,04	5	3/20	80	

		Религиозное управление и образование	3.7.2	0,04	5	3/20	80	
Государственное управление	3.8.1			0,02	1	5/20	80	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1			0,2	5	3/12	60	
Деловое управление	4.1			0,02	0,5	3/12	60	
		Рынки	4.3	0,2	1	3/12	60	
Магазины	4.4			0,02	1	3/12	60	
Банковская и страховая деятельность	4.5			0,02	1	3/12	80	
Общественное питание	4.6			0,02	0,5	4/15	60	
Гостиничное обслуживание	4.7			0,1	5	3/12	60	
		Развлекательные мероприятия	4.8.1	0,02	1	3/12	60	
		Автомобильные мойки	4.9.1.3	0,02	1	3/12	80	
		Ремонт автомобилей	4.9.1.4	0,02	1	3/12	80	
		Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	0,02	1	3/12	60	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2			0,2	1	3/15	60	
Площадки для занятий спортом	5.1.3			0,02	1	-	-	-
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4			0,02	1	-	-	-
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3			0,2	1	-	-	-
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3			0,02	1	3/12	80	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			-	-	-	-	-
Улично-дорожная сеть	12.0.1			-	-	-	-	-

		Ведение огородничества	13.1	0,02	0,06	-	-	-
<i>Строка добавлена (Решение Районного Собрания МО «Жуковский район» от 27.02.2025 №7</i>								
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0			0,5	5	-	-	-

Статья 17. Градостроительные регламенты. Территориальная зона "Ж-2 - зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами ".

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах территориальной зоны "Ж-2 - зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами " определены в Таблице 2.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях размещения основных объектов капитального строительства - 3 метра, в целях размещения вспомогательных объектов капитального строительства - 1 метр.

Таблица 2

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ВРИ)				Минимальный размер земельного участка (га)	Максимальный размер земельного участка (га)	Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС		
Основные ВРИ		Условно разрешенные ВРИ				Предельное количество этажей/предельная высота ОКС	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Плотность застройки ЗУ
Наименование ВРИ	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Код ВРИ					
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1			0,3	0,5	3/12	60	0,8
Блокированная жилая застройка	2.3			0,01	0,15	3/12	60	0,6
Среднеэтажная жилая застройка	2.5			0,3	1	3/12	60	0,8
Хранение автотранспорта	2.7.1			0,01	0,2	2/9	80	

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1			0,02	1	3/12	80	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2			0,02	0,18	3/12	80	
Оказание социальной помощи населению	3.2.2			0,02	0,18	3/12	80	
Оказание услуг связи	3.2.3			0,02	0,2	4/15	80	
Общежития	3.2.4			0,3	1	4/15	60	
Бытовое обслуживание	3.3			0,2	1	3/12	80	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1			0,2	1	4/15	60	
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2			0,2	1	4/15	60	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1			0,5	5	4/15	80	
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2			0,5	5	4/15	80	
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1			0,2	5	4/15	80	
Парки культуры и отдыха	3.6.2			0,5	5	-	-	-
		Религиозное использование	3.7	0,04	5	4/20	80	
		Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	0,04	5	4/20	80	
Государственное управление	3.8.1			0,02	1	4/15	80	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1			0,2	5	3/12	60	
Деловое управление	4.1			0,02	0,5	4/15	60	
Магазины	4.4			0,02	1	3/12	60	
Банковская и страховая деятельность	4.5			0,02	1	4/15	60	
Общественное питание	4.6			0,02	0,5	4/15	60	

Гостиничное обслуживание	4.7			0,1	5	4/15	60	
Развлекательные мероприятия	4.8.1			0,02	1	4/15	60	
Служебные гаражи	4.9			0,01	0,2	2/9	80	
		Автомобильные мойки	4.9.1.3	0,02	1	3/12	60	
		Ремонт автомобилей	4.9.1.4	0,02	1	3/12	60	
		Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	0,02	1	3/12	60	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2			0,2	1	4/15	60	
Площадки для занятий спортом	5.1.3			0,02	1	-	-	-
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4			0,02	1	4/15	60	
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3			0,2	1	-	-	-
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3			0,02	1	4/15	60	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			-	-	-	-	-
Улично-дорожная сеть	12.0.1			-	-	-	-	-

Статья 18. Градостроительные регламенты. Территориальная зона "С-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства".

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах территориальной зоны "С-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства" определяются в соответствии с Таблицей 3.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях размещения объектов капитального строительства - 1 метр.

Таблица 3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ВРИ)				Минимальный размер земельного участка (га)	Максимальный размер земельного участка (га)	Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС		
Основные ВРИ		Условно разрешенные ВРИ				Предельное количество этажей/предельная высота ОКС	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Плотность застройки ЗУ
Наименование ВРИ	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Код ВРИ					
Скотоводство	1.8			1	20	2/12	60	
Звероводство	1.9			1	20	2/12	60	
Птицеводство	1.10			1	20	2/12	60	
Свиноводство	1.11			1	20	2/12	60	
Пчеловодство	1.12			1	10	2/12	60	
		Рыбоводство	1.13	1	10	2/12	60	
		Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	1	10	-	-	-
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15			0,5	10	2/12	60	
Питомники	1.17			1	5	2/12	60	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18			0,5	5	2/12	60	
		Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	0,02	1	3/12	80	
		Общежития	3.2.4	0,3	1	4/15	60	
Ветеринарное обслуживание	3.10			0,1	5	3/12	60	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1			0,2	5	3/12	60	
Приюты для животных	3.10.2			1	5	3/12	60	
		Магазины	4.4	0,02	1	3/12	60	
Автомобильный транспорт	7.2			0,01	1	3/12	60	
Трубопроводный транспорт	7.5			0,01	1	3/12	60	

		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	-	-	-	-
		Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	-	-	-	-

Статья 19. Градостроительные регламенты. Территориальная зона "С-3 - зона ведения садоводства".

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах территориальной зоны "С-3 - зона ведения садоводства" определяются в соответствии с Таблицей 4.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях размещения основных объектов капитального строительства - 3 метра, в целях размещения вспомогательных объектов капитального строительства - 1 метр.

3. Ширина земельного участка для строительства садового дома - не менее 15 м.

Таблица 4

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ВРИ)				Минимальный размер земельного участка (га)	Максимальный размер земельного участка (га)	Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС		
Основные ВРИ		Условно разрешенные ВРИ				Предельное количество этажей/предельная высота ОКС	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Плотность застройки ЗУ
Наименование ВРИ	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Код ВРИ					
Земельные участки общего назначения	13.0			0,5	20	-	-	-
Ведение садоводства	13.2			0,04	0,15	3/12	60	0,4

Статья 20. Градостроительные регламенты. Территориальная зона "П-2 - зона размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства".

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в границах территориальной зоны "П-2 - зона размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства " определяются в соответствии с Таблицей 5.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях размещения объектов капитального строительства - 1 метр.

Таблица 5

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ВРИ)				Минимальный размер земельного участка (га)	Максимальный размер земельного участка (га)	Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС		
Основные ВРИ		Условно разрешенные ВРИ				Предельное количество этажей/предельная высота ОКС	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Плотность застройки ЗУ
Наименование ВРИ	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Код ВРИ					
Хранение автотранспорта	2.7.1			0,01	0,2	2/9	80	
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2			0,01	0,1	1/4	80	
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1			0,02	1	3/12	60	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			-	-	-	-	-
Улично-дорожная сеть	12.0.1			-	-	-	-	-

Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в границах зон с особыми условиями использования территории, границы которых и соответствующие ограничения для которых утверждены в соответствии с федеральным законодательством.

2. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

3. Границы зон с особыми условиями использования территории и соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются и изменяются в порядке, предусмотренном федеральным законодательством, и по мере установления и изменения отображаются в составе настоящих Правил. Соответствующие изменения вносятся в Правила без проведения публичных слушаний.

4. В соответствии с действующим законодательством на карте градостроительного зонирования в пределах муниципального образования могут быть отображены зоны с особыми условиями использования территории согласно Таблице 6.

Таблица 6

Наименование зон с особыми условиями использования территории	Регламентирующий документ.
Зона охраны объектов культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ 12.09.2015 № 972).
Защитная зона объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии	Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 N 1033 "О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах

	таких зон"; 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".
Придорожные полосы автомобильных дорог	Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878; Правила охраны магистральных газопроводов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2017 г. N 1083; Свод правил "СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*".
Охранная зона линий и сооружений связи	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".
Приаэродромная территория	Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460.
Зона охраняемого объекта	Постановление Правительства РФ от 31.08.2019 N 1132 "Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта".
Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	Федеральный закон от 19.07.1998 N 113-ФЗ "О гидрометеорологической службе"; Постановление Правительства РФ от 17.03.2021 N 392.
Водоохранная зона	Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

Прибрежная защитная полоса	Постановление Правительства РФ от 10.01.2009 N 17 "Об утверждении Правил установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов".
Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны	Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"; Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Зоны затопления и подтопления	Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Санитарно-защитная зона	Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"; Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон"; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов".
Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети	Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 N 1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети".
Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации".

