



**Собрание депутатов Энгельского муниципального района**  
Саратовской области  
**Семнадцатое (совместное) заседание**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 28 августа 2019 года

№ 138/17-2019

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Новопушкинского муниципального образования Энгельского муниципального района Саратовской области**

В соответствии со статьями 30, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Собрание депутатов Энгельского муниципального района

**РЕШИЛО:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Новопушкинского муниципального образования Энгельского муниципального района Саратовской области, утвержденные Решением Собрании депутатов Энгельского муниципального района от 30 мая 2013 года № 468/50-04 (с изменениями по состоянию на 28 февраля 2019 года), следующие изменения:

- статью 22 «Градостроительный регламент территориальной зоны коммерческой (торговой) застройки (КТ)» Главы 5 «Градостроительные регламенты» изложить в новой редакции согласно Приложению.

2. Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию.

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на Комитет Собрании депутатов Энгельского муниципального района по правовым вопросам, строительству, ЖКХ, ТЭК, транспорту и связи.

**Председатель Собрании депутатов  
Энгельского муниципального района**

**С.Е. Горевский**

**Глава Энгельского  
муниципального района**

**Д.В. Тепин**

**Приложение**  
к Решению Собрания депутатов Энгельсского муниципального района  
от 28 августа 2019 года № 138/17-2019

**Статья 22. Градостроительный регламент территориальной зоны торговой (коммерческой) застройки (КТ)**

1. Территориальная зона торговой (коммерческой) застройки (КТ) выделена для обеспечения правовых условий строительства и использования объектов торгового и коммерческого назначения.

**1.1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

| наименование основного вида разрешенного использования                        | описание основного вида разрешенного использования  | вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основному)  | код (числовое обозначение) основного вида разрешенного использования |
|---|---|--|--|
| коммунальное обслуживание   | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | гостевые автостоянки;<br>площадки для сбора мусора   | 3.1  |
| бытовое обслуживание  | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)   | гостевые автостоянки;<br>площадки для сбора мусора   | 3.3  |
| культурное развитие   | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;<br>устройство площадок для празднеств и гуляний;<br>размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов  |  | 3.6  |
| деловое управление  | размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)  | гостевые автостоянки;<br>площадки для сбора мусора   | 4.1  |
| объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;<br>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра  | гостевые автостоянки;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора                             | 4.2  |
| рынки   | размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;<br>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка   | гостевые автостоянки;<br>хозяйственные постройки;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора | 4.3  |
| магазины  | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  | гостевые автостоянки;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора                             | 4.4  |
| банковская и страховая  | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения  | гостевые автостоянки;  | 4.5  |

| наименование основного вида разрешенного использования | описание основного вида разрешенного использования  | вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основному)  | код (числовое обозначение) основного вида разрешенного использования |
|--|---|--|--|
| деятельность   | организаций, оказывающих банковские и страховые услуги  | площадки для сбора мусора  |  |
| общественное питание                                   | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)   | гостевые автостоянки;<br>площадки для сбора мусора   | 4.6  |
| гостиничное обслуживание                               | размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них  | гостевые автостоянки;<br>хозяйственные постройки гостиниц;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора  | 4.7  |
| развлечения  | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | гостевые автостоянки;<br>хозяйственные постройки;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора   | 4.8  |
| выставочно-ярмарочная деятельность                     | размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)   | гостевые автостоянки;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора   | 4.10   |
| обслуживание автотранспорта                            | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1   | гостевые автостоянки;<br>площадки для сбора мусора   | 4.9  |
| склады   | размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов                            | гостевые автостоянки;<br>сооружения локального инженерного обеспечения;<br>площадки для сбора мусора   | 6.9  |
| обеспечение внутреннего правопорядка                   | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий  | гостевые автостоянки;<br>гаражи для служебного транспорта;<br>открытые площадки для занятий спортом и физкультурой;<br>площадки для сбора мусора   | 8.3  |
| земельные участки (территории) общего пользования      | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства  | гостевые автостоянки;<br>остановочные павильоны;<br>остановочные павильоны, совмещенные с торговыми;<br>информационные площадки;<br>отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;<br>площадки для сбора мусора | 12.0   |

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для территориальной зоны торговой (коммерческой) застройки (КТ) не устанавливаются.

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

| <b>ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ИХ ПЛОЩАДЬ</b>                                      |                          |
|---|--------------------------|
| минимальная   | не подлежит установлению |
| максимальная  | не подлежит установлению |
| <b>ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> |                          |

| <b>Количество этажей:</b>   |   |
|---|---|
| минимальное   | 1   |
| максимальное:<br>для офисно-деловых и гостиничных зданий<br>для иных объектов капитального строительства  | 6<br>3  |
| <b>Высота зданий, сооружений:</b>   |   |
| минимальная   | 3 метра   |
| максимальная:<br>для офисно-деловых и гостиничных зданий<br>для иных объектов капитального строительства  | 20 метров<br>12 метров  |
| <b>Процент застройки в границах земельного участка,<br/>определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</b>                           |   |
| минимальный   | не подлежит установлению, определяется проектной документацией в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования         |
| максимальный  | не подлежит установлению, определяется проектной документацией в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования         |
| <b>Минимальные отступы от границ земельных участков<br/>в целях определения мест допустимого размещения зданий,<br/>строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b> |   |
| минимальный   | не подлежит установлению, определяется проектной документацией в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования         |
| максимальный  | не подлежит установлению, определяется проектной документацией в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования         |
| <b>Иные показатели:</b>   |   |
| отступ застройки от красной линии   | в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования  |
| устройство ограждений земельных участков  | допускается только для земельных участков отдельно стоящих зданий банков, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков |
| максимальная высота ограждений земельных участков   | 1,6 метра   |
| конструктивное решение ограждения между соседними участками   | устройство просматриваемого ограждения  |

**1.3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, устанавливаются в соответствии с законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, техническими регламентами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашениями между собственниками земельных участков (объектов капитального строительства) об установлении сервитутов.

**2.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставленных (образованных, созданных) до вступления в силу настоящих Правил, земельных участков, образованных после вступления в силу настоящих Правил в результате раздела (объединения, перераспределения, выдела) таких земельных участков, а также земельных участков,

сформированных после вступления в силу настоящих Правил с целью использования таких объектов капитального строительства, не соответствующие градостроительному регламенту данной территориальной зоны:

| наименование основного вида разрешенного использования          | вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основному) |
|---|---|
| индивидуальные жилые дома                                       | хозяйственные постройки;<br>сарай, погреб;<br>хозблоки;<br>гаражи           |
| индивидуальная жилая застройка                                  |   |
| индивидуальное жилищное строительство                           |   |
| малоэтажные дома  |   |
| жилой дом с хозяйственными и бытовыми строениями и сооружениями |   |
| малоэтажное строительство                                       |   |
| ведение личного подсобного хозяйства                            |   |
| гаражи  |   |
| сарай   |   |
| хозблоки  |   |
| погреб  |   |

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставленных (образованных, созданных) до вступления в силу настоящих Правил, не соответствующих градостроительному регламенту данной территориальной зоны, может изменяться на основе документов, подтверждающих фактическое существование таких земельных участков и объектов капитального строительства, путем внесения в установленном порядке изменений в настоящие Правила.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставленных (образованных, созданных) до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешенного использования, предельные размеры, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны:**

1) В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом данной территориальной зоны разрешается использовать предоставленные (образованные, созданные) до вступления в силу настоящих Правил земельные участки, объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом данной территориальной зоны, за исключением случаев когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2) Согласно статье 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе (объединении, перераспределении, выделе) предоставленных (образованных) до вступления в силу настоящих Правил исходных земельных участков целевым назначением и разрешенным использованием образуемых из них земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых они образуются, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3) Разрешается использование земельных участков, образованных при разделе (объединении, перераспределении, выделе) земельных участков, предоставленных (образованных) до вступления в силу настоящих Правил, предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков, установленных для данной территориальной зоны, без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом данной территориальной зоны, за исключением случаев когда использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4) Реконструкция объектов капитального строительства, созданных до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту данной территориальной зоны, может осуществляться только путем приведения таких объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом данной территориальной зоны или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным для данной территориальной зоны.

5) Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предоставленных (образованных, созданных) до вступления в силу настоящих Правил, не соответствующих градостроительному регламенту данной территориальной зоны, может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом данной территориальной зоны.