ПРОЕКТ

**М У Н И Ц И П А Л Ь Н Ы Й С О В Е Т**

**Ярославского муниципального района**

**шестого созыва**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**25.08.2016 № 39**

|  |  |
| --- | --- |
| **Об утверждении Правил землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района** |  |

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Ярославского муниципального района Ярославской области, учитывая протоколы публичных слушаний от 27.05.2016, 17.06.2016, 01.07.2016, 15.07.2016, заключение по результатам публичных слушаний от 05.08.2016, **МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ ЯРОСЛАВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения ЯМР.
2. Признать утратившими силу:

- решение Муниципального совета Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области от 10.09.2009 года № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения»;

- решение Муниципального совета Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области от 11 ноября 2016 года № 78 «О внесении изменений и дополнений в решение Муниципального Совета от 10.09.2009 года № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения»

- решение Муниципального совета Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области от 20.11.2015г. № 38 «О внесении изменений и дополнений в решение Муниципального Совета от 10.09.2009 года № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения».

1. Опубликовать решение в газете «Ярославский агрокурьер» и разместить на официальном сайте Администрации Ярославского муниципального района.

5. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Муниципального Совета ЯМР шестого созыва по экономике, собственности и аграрной политике (А.С.Ширяев).

6. Решение вступает в силу с момента опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Ярославского  муниципального района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.В. Золотников  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г. | Председатель Муниципального Совета Ярославского муниципального района \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.А.Лазарев  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г. |

Приложение к решению

Муниципального совета

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ЯРОСЛАВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ДОКУМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Правила землепользования и застройки**

**ИВНЯКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ЯРОСЛАВЛЬ, 2018**

СОДЕРЖАНИЕ

**Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**................................................................................................1

*Статья 1.* Общие положения.............................................................................................1

*Статья 2.* Открытость и доступность Правил..................................................................1

*Статья 3.* Действие Правил по отношению к генеральному плану населенного пункта и документации по планировке территории .......................................................2

*Статья 4.* Сфера действия Правил....................................................................................2

*Статья 5.* Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил..........................................................................................................................2

*Статья 6.* Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правила....3

*Статья 7.* Ответственность за нарушение Правил..........................................................3

**Глава 1.** Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования……………………………………..................3

*Статья 8*. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки ……………………................3

*Статья 9.* Полномочия представительного органа местного самоуправления сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки………………………………..…………………………..4

*Статья 10.* Полномочия администрации сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки..................................................................4

*Статья 11.* Комиссия по землепользованию и застройке...............................................4

*Статья 12.* Внесение изменений в Правила.....................................................................5

**Глава 2.** Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства………….....................................................6

*Статья 13.* Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства...............................................................................6

*Статья 14.* Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства..................7

*Статья 15.* Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства....8

**Глава 3.** Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов..................................................................................................................9

*Статья 16.* Общие положения о предоставлении земельных участков на территории сельского поселения………………………..........................................................................................9

*Статья 17.* Условия установления публичных сервитутов..........................................10

*Статья 18.* Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения………………………..................................................10

*Статья 19.* Самовольная постройка................................................................................12

**Глава 4.** Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления...........................................................................................................................12

*Статья 20.* Общие положения о подготовке документации по планировке территории……………………………………………………………………………………...13

*Статья 21.* Подготовка документации по планировке территории.............................14

*Статья 22.* Подготовка градостроительных планов земельных участков..................15

**Глава 5.** Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки………………………………………………….........................................................16

*Статья 23.* Общие положения о порядке проведения публичных слушаний............16

*Статья 24.* Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства……………………………………………………………………………..18

*Статья 25.* Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории..........................................................................................................................19

**Раздел 2. Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты**........................................................................................................................20

**Глава 6.** Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов................................................................................................20

*Статья 26.* Территориальные зоны, установленные для сельского поселения применительно к населенному пункту…………….……................................................20

*Статья 27.* Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.......................................21

*Статья 28.* Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства..............................................................................................23

*Статья 29.* Общие требования в части видов использования земельных участков...25

**Глава 7.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам................................................................................27

*Статья 30.* Жилые зоны...................................................................................................27

*Статья 31.* Общественно-деловая зона...........................................................................29

*Статья 32.* Зоны рекреационного назначения...............................................................30

*Статья 33.* Зона особо охраняемых территорий……………….…….………………..32

*Статья 34.* Производственные зоны...............................................................................33

*Статья 35.* Зоны сельскохозяйственного использования.............................................35

*Статья 36.* Зоны специального назначения...................................................................38

**Глава 8.** Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства...................................................................39

*Статья 37.* Зоны с особыми условиями использования территорий………………...39

*Статья 38.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия..................................40

*Статья 39.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.................................................................................................40

*Статья 40.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон....................................42

*Статья 41.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон......................................................................................................................42

*Статья 42.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон электросетевого хозяйств……………………………………………………………………………….......43

*Статья 43.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон газораспределительных сетей……………………………………………………………………….……………...44

*Статья 44.* Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.........................................................................................................................44

*Статья 45*. Порядок применения градостроительных регламентов............................45

**Глава 9.** Карта градостроительного зонирования...................................................................45

*Статья 46.* Состав и содержание карты градостроительного зонирования................45

*Статья 47.* Порядок ведения карты градостроительного зонирования......................45

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Ивняковского сельского поселения……………………………………………........................................................47

Приложение 2. Карты градостроительного зонирования населенных пунктов…………………………………………………….……………………………...48

**Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования**

**и застройки и внесения в них изменений**

***Статья 1. Общие положения***

1. Правила землепользования и застройки (далее - Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ярославской области, Уставом муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории Ивняковского сельского поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Ивняковского сельского поселения, создания благоприятных условий проживания, сохранения окружающей среды и объектов исторического и культурного наследия;

2) обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории и предотвращения нецелевого использования земель;

3) создания условий для планировки территории населенного пункта;

4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории Ивняковского сельского поселения;

5) согласования государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;

6) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории Ивняковского сельского поселения.

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Ивняковского сельского поселения.

5. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

***Статья 2. Открытость и доступность Правил***

1. Правила являются открытыми и общедоступными.

2. Администрация обеспечивает возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц, оказывает услуги по оформлению выписок из Правил и изготовлению необходимых копий.

3. Население Ивняковского сельского поселения имеет право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ярославской области и муниципальными правовыми актами.

***Статья 3. Действие Правил по отношению к генеральному плану Ивняковского сельского поселения и документации по планировке территории***

1. Правила землепользования и застройки не должны противоречить генеральному плану Ивняковского сельского поселения.

В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Документация по планировке территории, утвержденная до введения в действие настоящих Правил, применяется в части, не противоречащей Правилам.

***Статья 4. Сфера действия Правил***

1. Настоящие Правила применяются при:

1) принятии в установленном порядке решений о предоставлении земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством на территории сельского поселения;

2) принятии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

3) подготовке на основании генерального плана проектов планировки и проектов межевания территорий сельского поселения;

4) подготовке градостроительных планов земельных участков;

5) разработке и согласовании проектной документации на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства;

6) проведении контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) решении иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей юридических и физических лиц, полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности и земельных отношений.

***Статья 5. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил***

1. Нормативные и правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки сельского поселения, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные юридическим и физическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, считаются действительными, если срок их действия не истек.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства (далее также - объекты недвижимости), существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

2) имеют виды использования, которые установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

3) имеют параметры меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

***Статья 6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам***

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

2. Реконструкция указанных в части 1 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.

3. 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.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

***Статья 7. Ответственность за нарушение Правил***

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования**

**и застройки органами местного самоуправления муниципального**

**образования**

***Статья 8. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Ивняковского*** ***сельского поселения***

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения являются:

1) представительный орган местного самоуправления, принимающий решение об утверждении Правил землепользования и застройки, о внесении в них изменений;

2) Администрация Ярославского муниципального района – исполнительно - распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения;

3) администрация Ивняковского сельского поселения – исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в случае передачи полномочий Ярославского муниципального района в сфере градостроительной деятельности.

***Статья 9. Полномочия представительного органа местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки***

К полномочиям представительного органа местного самоуправления (далее также – Представительный орган) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

***Статья 10. Полномочия администрации муниципального образования в области регулирования землепользования и застройки***

К полномочиям Администрации Ярославского муниципального района, либо администрации Ивняковского сельского поселения, в случае передачи соответствующих полномочий (далее также - Администрация) в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии);

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

3) принятие решения о направлении проекта Правил в Представительный орган на утверждение;

4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

6) утверждение документации по планировке территорий;

7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;

8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

9) принятие решений о развитии застроенных территорий;

10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Ивняковского сельского поселения;

14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа местного самоуправления.

***Статья 11. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки***

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации.

Комиссия формируется на основании правового акта главы Ярославского муниципального района или в случае передачи полномочий - главы Ивняковского сельского поселения (далее по тексту – Глава) и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила и подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил, в т.ч. в случаях:

- несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

- поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов,

В случае поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, Глава принимает решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки без заключения Комиссии. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства; подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направление их главе местной администрации.

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направление их главе местной администрации.

5) организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

6) организация и проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами муниципального образования, настоящими Правилами;

7) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

***Статья 12. Внесение изменений в Правила***

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ярославской области, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в Комиссию.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района;

4) органами местного самоуправления Ивняковского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

5. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

7. По результатам указанной в части 6 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

8. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

9. Публичные слушания по вопросу внесений изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 5 настоящих Правил. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта поселения), в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет").

8. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями принимает решение о направлении указанного проекта в Представительный орган или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Представительный орган муниципального образования по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями, либо направляет указанный проект Главе на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

**Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного**

**использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

***Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон Ивняковского сельского поселения могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. 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 без дополнительных разрешений и согласования.

4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории Ивняковского сельского поселения, 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 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства***

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, находящихся на территории Ивняковского сельского поселения, осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

***Статья 15. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства***

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, находящихся на территории Ивняковского сельского поселения, осуществляется в порядке, установленном статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

**Глава 3. Положение о предоставлении земельных участков,**

**об изъятии и резервировании земельных участков для государственных**

**и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

***Статья 16. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории Ивняковского сельского поселения***

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется согласно действующему законодательству и административным регламентам предоставления муниципальных услуг.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляется в соответствии с установленными настоящими Правилами предельными размерами земельных участков соответствующих территориальных зон.

Земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства может использоваться для строительства только одного индивидуального жилого дома.

Установление вида разрешенного использования земельного участка, на который распространяется градостроительный регламент, осуществляется лицом, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в соответствии с действующим градостроительным регламентом.

Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений устанавливается органами местного самоуправления.

***Статья 17. Установление публичных сервитутов***

1. Установление публичных сервитутов производится в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации для обеспечения интересов сельского поселения и жителей поселения.

2. Инициатива в установлении публичного сервитута может исходить от организаций, жителей сельского поселения, органов, осуществляющих полномочия в области земельных и градостроительных отношений.

3. Органы государственной власти, органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

4. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

**Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке**

**территории органами местного самоуправления**

***Статья 18. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, функциональных зон.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Требования к составу и содержанию проектов планировки территории, проектов межевания территории установлены ст.42, 43 Градостроительного кодекса РФ. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, в установленном законом случаях до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

***Статья 19. Подготовка документации по планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Главой муниципального образования во исполнение полномочий Администрации, указанных в части 5 статьи 10 настоящих Правил, за исключением случаев, указанных в части 2.1 настоящей статьи.

2.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в [части 3 статьи 46.9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/40f35136686ca3ecfeec1757ce0d23c16916fdc8/#dst1481) Градостроительного кодекса РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. В случаях, предусмотренных [частью 2.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1425) настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

5. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе Главы ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования.

6. Администрация подготавливает техническое задание на разработку документации по планировке территории и обеспечивает размещение муниципального заказа на ее подготовку в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

7. Физические или юридические лица могут обеспечивать подготовку документации по планировке территории за счет их средств.

8. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории Администрация в течение 30 дней осуществляет ее проверку на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативам градостроительного проектирования, требованиям технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границам территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границам территорий выявленных объектов культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий.

9. По результатам проверки Администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. Администрация обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании.

11. Администрация в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

12. Глава с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12.1. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 2.1 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 8 настоящей статьи. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

14. Положения настоящей статьи не применяются при подготовке документации по планировке территории, выполняемой на основании решений, принятых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ярославской области, органом местного самоуправления муниципального района, при размещении линейных объектов федерального и регионального значения, линейных местного значения уровня муниципального района.

Подготовка документации по планировке территории для размещения указанных объектов осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

15. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

**Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний**

**по вопросам землепользования и застройки территории**

**Ивняковского** **сельского поселения**

***Статья 20. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний***

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Ярославской области о градостроительной деятельности, Уставом Ярославского муниципального района, муниципальными правовыми актами Ярославского муниципального района, настоящими Правилами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения нанесения ущерба правообладателям объектов недвижимости, планируемым строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, расположенных в непосредственной близости от их объектов недвижимости, а также тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается соответствующее разрешение;

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

6. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

1) проект Правил землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения, внесение изменений в указанные Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект генерального плана и проект внесения в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой.

8. Публичные слушания организуются:

- Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки - по проекту Правил землепользования и застройки (проекту изменений),

- органом, уполномоченным в области градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации по проекту генерального плана поселения (проекту изменений), проектам планировки территории, проектам межевания территории, вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросам предоставления разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

9. Информация о проведении публичных слушаний опубликовывается в средствах массовой информации, размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии), а также доводиться до сведения жителей через органы территориального общественного самоуправления.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, рекомендации, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией, а также по запросу Комиссии органом, уполномоченным в области градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации.

11. Продолжительность публичных слушаний:

1) по проекту правил землепользования и застройки и внесения в них изменений составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

2) по проекту генерального плана и внесению изменений в генеральный план поселения - с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3) по проектам планировки территории - со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев;

4) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - не более одного месяца с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

12. Информация о проведении публичных слушаний должна содержать следующие сведения:

1) наименование и состав обсуждаемых материалов;

2) информацию о месте, периоде, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;

3) порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

4) фамилию, имя, отчество, должность, рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

5) дату, время и место проведения публичных слушаний с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан.

13. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и гражданам в период рабочего времени Комиссией должна быть предоставлена возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

14. В целях доведения до населения информации о содержании обсуждаемых материалов Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов на собраниях жителей, в печатных, возможно и электронных средствах массовой информации, по радио.

15. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованные лица и граждане вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в Администрации, рассмотрению Комиссией и включению в протокол публичных слушаний.

16. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и гражданам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и граждан учитываются только в случае представления их в Комиссию в письменном виде.

17. Процедура проведения публичных слушаний регламентируется ст. 5.1. Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовым актом органа местного самоуправления о порядке проведения публичных слушаний.

18. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения внесение изменений осуществляется в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил.

19. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой в соответствии с главой 2 настоящих Правил.

20. Хранение Протоколов о результатах публичных слушаний осуществляется в Администрации. Протоколы предоставляются по письменному запросу для ознакомления любому гражданину, общественной организации, органу государственной власти в течение 10 дней с момента поступления запроса.

21. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

***Статья 21. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение.

2. В срок не позднее десяти дней после получения заявления заинтересованного лица о предоставлении указанных в части 1 настоящей статьи разрешений:

* Комиссия обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний путем размещения информации в СМИ;
* Заинтересованное лицо:

- персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний;

- в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее, чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе.

8. На основании указанных в [части](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100623) 7 настоящей статьи рекомендаций Глава соответственно:

- в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения,

- в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети "Интернет".

***Статья 22. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории***

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ярославской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, установленных ч. 5.1. статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления муниципального образования свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Администрация муниципального образования направляет Главе подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

**Глава 6. Иные вопросы**

***Статья 23. Подготовка градостроительных планов земельных участков***

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Содержание градостроительного плана определена статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации. [Форма](consultantplus://offline/ref=B461E8D5338D025FE8B578981DF7CC13B99E8C8D10C47A397319972BAE86E3467AC0685DB31D7B26k2a3L) градостроительного плана земельного участка, [порядок](consultantplus://offline/ref=B461E8D5338D025FE8B578981DF7CC13B99E8C8D10C47A397319972BAE86E3467AC0685DB31D7A23k2aEL) ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется в порядке, установленном статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

***Статья 24. Самовольная постройка***

1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

**Раздел 2. Градостроительное зонирование**

**и градостроительные регламенты**

**Глава 6. Положение о порядке градостроительного зонирования**

**и о применении градостроительных регламентов**

***Статья 25. Территориальные зоны, установленные для Ивняковского сельского поселения.***

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в сельском поселении установлены территориальные зоны, виды, состав и коды которых приведены в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Код территориальной зоны | Виды и состав территориальных зон |
| Ж | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Многоэтажная жилая застройка этажностью выше 5 этажей |
| Ж-2 | Среднеэтажная жилая застройка до 5 этажей (включительно) |
| Ж-3 | Малоэтажная жилая застройка до 3-х этажей |
| Ж-4 | Индивидуальное жилищное строительство |
|  | **Общественно-деловая зона (ОД)** |
| ОД 1 | Зона делового и коммерческого назначения |
| ОД 2 | Зона размещения объектов оспользования объектов капитального строительства на соновании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.капибщественного назначения |
|  | **Зона рекреационного назначения (Р)** |
| Р 1 | Зона лесов |
| Р 2 | Зона спорта |
|  | ***Зона коммунального обслуживания (К)*** |
| К | Зона коммунального обслуживания (К) |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)** |
| СХ 1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ 2 | Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства |
| СХ 3 | Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения дачного хозяйства и садоводства (СХ 3) |
| СХ 4 | Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства за границами населенных пунктов, огородничества, сенокошения (СХ 4) |
| СХ 5 | Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (СХ 5) |
|  | **Зона специального назначения (С)** |
| Сп 1 | Зона кладбищ |
| Сп 2 | Зона режимных объектов |
|  | **Зона охраны природных территорий (О)** |
| О1 | Деятельность по особой охране и изучению природы |
| О 2 | Охрана природных территорий |
|  | **Зоны транспортной инфраструктуры (Т)** |
| Т1 | Железнодорожный транспорт |
| Т2 | Автомобильный транспорт |
| Т 3 | Трубопроводный транспорт |
|  | ***Производственные зоны (П)*** |
| П1 | Производственная деятельность |
| П2 | Складские зоны |

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования территории Ивняковского сельского поселения определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

4. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Территориальная зона может состоять из участков территориальной зоны. Участок территориальной зоны - часть территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы, и отделенная от других участков этой же территориальной зоны участками других территориальных зон.

***Статья 26. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. В части основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье.

4. В числе общих требований к размещению основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) при соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) объекты культурного наследия относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон;

3) объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (линейные объекты, канализационные насосные станции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные, водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4) объекты транспорта, включая мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта, относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение;

5) размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

5. В числе общих требований к размещению вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) 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;

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для функционирования объектов основных и условно разрешенных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных, видов использования;

г) объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

д) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

е) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты;

2) размещение объектов, вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

3) суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 30% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка;

4) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

6.

***Статья 27. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В числе общих требований к предельным размерам земельных участков градостроительными регламентами установлены следующие:

- участки шириной менее 14 м не подлежат застройке объектами капитального строительства.

4. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли, тротуара;

2) выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются по согласованию Администрации;

3) высота объектов капитального строительства определяется как расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, дымовых и вентиляционных труб).

5. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале;

2) озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

а) площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

б) открытыми спортивными площадками;

в) другими подобными объектами;

3) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами сельского поселения. Доля озелененных территорий садов, скверов – 70%.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в части 3, пункт 2) приведена в таблице 2.

Таблица 2

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| --- | --- | --- |
| 1 | Сады, скверы, бульвары; парки; комплексы аттракционов | 70% территории земельного участка |
| 2 | Объекты дошкольного образования (ДОУ), объекты начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |
| 3 | Индивидуальные жилые дома;  открытые объекты физической культуры и спорта | 40% территории земельного участка |
| 4 | Прочие(\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

1) объекты коммунального хозяйства;

2) объекты сельскохозяйственного использования;

3) объекты транспорта.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

7. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

8. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

в) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Таблица 3

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

| №  п/п | Вид использования | Минимальное количество  машино-мест |
| --- | --- | --- |
| 1 | Индивидуальные жилые дома | 1 машино-место на земельный участок |
| 2 | Личные подсобные хозяйства | 1 машино-место на земельный участок |
| 3 | Открытые объекты физической культуры и спорта | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| 4 | Земельные участки парков, садов, скверов | 3 машино-места на 1,0 га территории участка |
| 5 | Кладбища | 10 машино-мест на 1,0 га территории участка |

3. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Ярославской области.

4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Глава 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

***Статья 28. Жилые зоны (Ж)***

**1. Ж1 Многоэтажная жилая застройка этажностью выше 5 этажей**

1. 1) цели выделения зоны:

а) зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

1. б) развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
2. в) создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
4. 2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | многоквартирные дома 5 и более этажей, |
| 2 | 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) |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| 1 | благоустройство и озеленение придомовых территорий, палисадники; |
| 2 | объекты противопожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
| 3 | размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома, за исключением объектов, указанных в условно-разрешенных видах использования |
| 4 | резервуары для хранения воды, |
| 5 | открытая автостоянка; |
| 6 | обустройство детских площадок, площадок для отдыха, спортивных занятий, выгула собак, |
| 7 | площадки для сбора мусора; |
| 8 | бульвары, проезды |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), объектов связи и телекоммуникаций(\*) |
| 2 | размещение объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.) |
| 3 | пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания, |
| 4 | мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов), |
| 5 | магазины товаров первой необходимости, торговые центры, |
| 6 | отделения милиции |
| 7 | ветеринарные клиники |
| 8 | поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров, |
| 9 | поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров, |
| 10 | женские консультации; |
| 11 | кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей; |
| 12 | лечебно-оздоровительные, реабилитационные и восстановительные центры. |
| 13 | предоставление бытовых услуг на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м, |
| 14 | кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) |
| 15 | размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного транспорта граждан, с возможностью размещения моек |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| многоквартирный жилой дом 5 и более этажей | - | - | 800 | 4000 |
| Пристроенный объект обслуживания жилой застройки | - | - | 200 | 600 |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки | Размер, м | |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков | мин. | макс. |
| Многоквартирный жилой дом 5 и более этажей | 5 / 3 | 3 | 50 | 6 / 22 | 40 | -- | -- |
| Пристроенный объект обслуживания жилой застройки | 5 / 3 | 5 | 50 | 1 / 6 | 10 | -- | -- |

При размещении жилых домов сблокированной застройки, отступ от границы смежного земельного участка на котором размещаются блоки принимается - 0 м. Установление иных параметров для указанной зоны не требуется.

д) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 24 метра;

е) предельное количество этажей — 3;

з) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее

3 метров, за исключением блокированной застройки;

и) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения – не более 15% общей площади дома;

к) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

л) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

1. Гаражи для легковых автомобилей, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01-89 и СНиП 2.08.02-89\*.

**Ж2 Среднеэтажная жилая застройка до 5 этажей (включительно)**

1) цели выделения зоны: зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| * № * п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | многоквартирные дома до 5 этажей (включительно), |
| 2 | земельные участки (территории) общего пользования (Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| 1 | благоустройство и озеленение придомовых территорий, палисадники; |
| 2 | объекты противопожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
| 3 | размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома, за исключением объектов, указанных в условно-разрешенных видах использования |
| 4 | резервуары для хранения воды, |
| 5 | открытая автостоянка; |
| 6 | обустройство детских площадок, площадок для отдыха, спортивных занятий, выгула собак, |
| 7 | площадки для сбора мусора; |
| 8 | бульвары, проезды |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), объектов связи и телекоммуникаций(\*) |
| 2 | размещение объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.) |
| 3 | пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания, |
| 4 | мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов), |
| 5 | магазины товаров первой необходимости, торговые центры, |
| 6 | отделения милиции |
| 7 | ветеринарные клиники |
| 8 | поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров, |
| 9 | поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров, |
| 10 | женские консультации; |
| 11 | кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей; |
| 12 | лечебно-оздоровительные, реабилитационные и восстановительные центры. |
| 13 | предоставление бытовых услуг на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м, |
| 14 | кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) |
| 15 | размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного транспорта граждан, с возможностью размещения моек |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| многоквартирный жилой дом до 5 этажей (включительно) | - | - | 800 | 4000 |
| пристроенный объект обслуживания жилой застройки | - | - | 200 | 600 |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки | Размер, м | |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков | мин. | макс. |
| Многоквартирный жилой дом до 5 этажей | 5 / 3 | 3 | 50 | 5 / 18 | 40 | -- | -- |
| Пристроенный объект обслуживания жилой застройки | 5 / 3 | 5 | 50 | 1 / 6 | 10 | -- | -- |

При размещении жилых домов сблокированной застройки, отступ от границы смежных земельных участков на которых размещаются объекты принимается - 0 м. Установление иных параметров для указанной зоны не требуется.

**Ж3 Малоэтажная жилая застройка**

1) цели выделения зоны - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки - многоквартирных домов с этажностью до 3-х этажей.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| * № * п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); |
| 2 | многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования; территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, дороги, улицы, проезды |
| 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) |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| 1 | благоустройство и озеленение придомовых территорий, палисадники; |
| 2 | объекты противопожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
| 3 | размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома, за исключением объектов, указанных в условно-разрешенных видах использования |
| 4 | резервуары для хранения воды, |
| 5 | открытая автостоянка; |
| 6 | обустройство детских площадок, площадок для отдыха, спортивных занятий, выгула собак, |
| 7 | площадки для сбора мусора; |
| 8 | бульвары, проезды |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 4 | магазины товаров первой необходимости, торговые центры, |
| 11 | кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей; |
| 13 | предоставление бытовых услуг на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м, |
| 14 | кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) |
| 15 | размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного транспорта граждан, с возможностью размещения моек |

**Ж 4 Индивидуальная жилая застройка**

1) цели выделения зоны - зона предназначенная для размещения индивидуальных жилых домов. Основное назначение зоны - строительство, содержание и использование индивидуальных жилых домов, предназначенных для проживания близких родственников (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные)

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| * № * п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); |
| 2 | 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) |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины товаров первой необходимости площадью не более 50 кв. м, |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 1 | выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, фруктов, плодовых, ягодных, овощных, бахчевых иных декоративных или сельскохозяйственных культур; |
| 2 | теплицы, оранжереи, |
| 3 | размещение подсобных сооружений (надворные туалеты, сараи и т.п. сооружения), резервуары для хранения воды, |
| 4 | размещение индивидуальных гаражей, |
| 5 | отдельностоящий гараж для хранения личного автотранспорта, |
| 6 | встроенный в жилой дом гараж для хранения личного автотранспорта, |
| 7 | открытая стоянка для хранения личного автотранспорта |
| 8 | автомобильные мойки личного пользования. |
| 9 | обустройство детских площадок, площадок для отдыха, спортивных занятий, выгула собак |
| 10 | скверы, бульвары, улицы, проезды |

3) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Для индивидуального жилищного строительства | 24 Х 25 | 40Х50 | 600 | 2000 |
| Магазины | 20 Х 20 | 60 Х 60 | 400 | 3600 |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки | Размер, м | |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков | мин | макс |
| Индивидуальный жилой дом | 5 / 3 | 3 | 30 | 3 / 12 | 40 | 6,0 | -- |
| Магазин | 5 / 5 | 5 | 30 | 1 / 6 | 40 | 8,0 | -- |
| Хозяйственные постройки | 5/3 | 1 | 30 | 1/6 | 10 | -- | -- |

\* при сблокированной жилой застройке отступ от границ смежных земельных участков, на которых планируется разместить сблокированные жилые дома устанавливается 0 м;

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 метра;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;

- от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Ширина и поперечный профиль улиц и проездов должны быть: для улиц - не менее 15 м; для проездов - не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц - не менее 7,0 м, для проездов - не менее 4 м. Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.

***Статья 29. Общественно-деловые зоны (ОД )***

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных, духовных потребностей человека, объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

**ОД 1 Зона делового и коммерческого назначения**

1) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования | |
| --- | --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** | |
| 1 | Деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | |
| 2 | 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; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | |
| 3 | Рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка) | |
| 4 | Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м) | |
| 5 | Банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые) | |
| 6 | Общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)) | |
| 7 | Гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) | |
| 8 | 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) | |
| 10 | Объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса) в границах населенного пункта | |
| 11 | 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)) | |
| 12 | 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) |
|  | **Условно разрешенные виды использования** | |
| 1 | Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты | |
| 2 | Мастерские автосервиса | |
| 3 | Автовокзалы | |
| 4 | АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП | |
| 5 | Бани, минипрачечные | |
| 6 | Отделения связи, опорные пункты милиции | |

2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Деловое управление | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 |
| Объекты торговли | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 4000 | 10000 |
| Рынки | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 |
| Магазины | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | 10000 |
| Банковская и страховая деятельность | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 2000 | 10000 |
| Общественное питание | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | 5000 |
| Гостиничное обслуживание | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 2000 | 10000 |
| Развлечения | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежат установлению |
| Обслуживание автотранспорта | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | 10000 |
| Объекты придорожного сервиса | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежат установлению |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 150 | не подлежат установлению |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Максимальное кол-во этажей / высота зданий, м | Максимальный процент  застройки |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков |
| В отношение всех объектов капитального строительства зоны ОД 1 | 5/3 | 5 | 30 | 3/15 | 50 |

При размещении рынка в отдельно стоящем здании необходимо предусматривать со стороны проезжей части автодорог площадку для парковки транспорта персонала и посетителей, которая не должна размещаться на придомовой территории жилых зданий.

При проектировании розничных рынков следует обеспечивать санитарно-защитную зону, которая в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 30 марта 2003 года (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), составляет 50 метров.

**ОД 2 Зона размещения объектов общественного назначения**

Зона размещения капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных, духовных потребностей человека, с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т.д.).

1) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования | |
| --- | --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** | |
| 1 | Бытовое обслуживание  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам или организациям бытовых услуг на условиях публичного договора (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) | |
| 2 | Социальное обслуживание:  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения отделений почты и телеграфа;  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (служба занятости населения, дома престарелых, дом ребенка, детский дом, служба психологической и бесплатной юридической помощи, социальные службы и пенсионные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат и т.п.),  - размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа,  - размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организации: благотворительных организаций, клубов по интересам; | |
| 3 | Здравоохранение. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | |
| 4 | Здравоохранение. Стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи) | |
| 5 | Образование. Дошкольное, начальное и среднее общее образование  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения дошкольного начального и среднего общего образования: детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки, и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию, просвещению). | |
| 6 | Образование. Среднее и высшее профессиональное образование  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовки и повышения квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию, просвещению). | |
| 7 | 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; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов; устройство площадок для празднеств и гуляний | |
| 8 | Общественное управление  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность,  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку,  - размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | |
| 9 | Обеспечение научной деятельности  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно–исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | |
| 10 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | |
| 11 | 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) |
|  | **Вспомогательные виды использования:** | |
| 1 | Предприятия общественного питания с полным циклом пищеприготовления. | |
| 2 | Общежития для проживания обучающихся. | |
| 3 | Мелкие объекты розничной торговли, аптеки | |
| 4 | Зеленые насаждения общего пользования и защитные. | |
| 5 | Гостевые стоянки автотранспорта. | |
| 6 | Рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования). | |
|  | **Условно разрешенные виды использования:** | |
| 1 | Специализированные больницы (комплексы) мощностью свыше 1000 коек с пребыванием больных в течение длительного времени, а также стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерологические и др.) следует размещать в пригородной зоне или в зеленых массивах на расстоянии не менее 500 метров от территории жилой застройки в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3.1375-03. При наличии СЗЗ более 50 м – за пределами городской застройки. | |
| 2 | Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала. | |
| 3 | Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; | |
| 4 | Похоронные бюро, | |
| 5 | Пункты ночлега для бездомных граждан, | |
| 6 | Пункты питания малоимущих граждан, | |
| 7 | Религиозное использование.  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома),  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного проживания духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а так же для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища). | |
| 8 | Ветеринарное обслуживание. Амбулаторное ветеринарное обслуживание  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | |
| 9 | Ветеринарное обслуживание. Приюты для животных  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Бытовое обслуживание | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | 10000 |
| Социальное обслуживание: | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежит установлению |
| Здравоохранение. | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежит установлению |
| Образование. Дошкольное, начальное и среднее общее образование | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | 11000 |
| Образование. Среднее и высшее профессиональное образование | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 2500 | 30000 |
| Культурное развитие | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежит установлению |
| Общественное управление | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежит установлению |
| Обеспечение научной деятельности | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежит установлению |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежит установлению |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Максимальное кол-во этажей / высота зданий, м | Максимальный процент  застройки |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков |
| Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания | 15 / 10 | 5 | 50 | 2 / 12 | 35 |
| Школы начальные и средние | 15 / 10 | 5 | 50 | 3 / 15 | 40 |
| Поликлиники | 15 / 10 | 5 | 50 | 3 / 18 | 50 |
| Пункты первой медицинской помощи | 5 / 5 | 5 | 50 | 2 / 9 | 50 |
| Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции | 5 / 5 | 5 | 50 | 2 / 12 | 50 |
| Объекты, связанные с отправлением культа | 15 / 10 | 10 | 50 | -- / 25 | 40 |
| Магазины | 5 / 5 | 5 | 50 | 2 / 9 | 35 |
| Интернаты для престарелых | 15 / 10 | 5 | 50 | 2 / 9 | 40 |
| Общежития | 5 / 5 | 5 | 50 | 3 / 18 | 40 |
| Объекты розничной торговли (супермаркеты, гипермаркеты, торговые комплексы) | 5 / 5 | 5 | 50 | 2 / 12 | 40 |
| Иные объекты капитального строительства, предусмотренные основными видами разрешенного использования зоны ОД 2 | 5/3 | 5 | 50 | 3/18 | 50 |

При расположении зданий средних специальных и высших учебных заведений вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 метров, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

Площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 50 % территории больницы. Площадь озеленения участка ВУЗа или НИИ – не менее 40% территории

***Статья 30. Зоны рекреационного назначения (Р)***

1) цели выделения зоны - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.

**Территории общего пользования (Р 1)**

1) цели выделения зоны: выделение территорий общего пользования не предназначенных для размещения объектов капитального строительства

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Размещение набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, пляжей, парков, скверов, бульваров, площадей, малых архитектурных форм благоустройства |
| 2. | Пруды, озера, водохранилища |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

**Зона спорта (Р 2)**

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов |
| 2 | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); |
| 3 | Размещение спортивных баз и лагерей |

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Спортивные залы, бассейны, спортивные клубы | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 50000 |
| Площадки для занятия физкультурой и спортом | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 200 | не подлежат установлению |
| Спортивные базы и лагеря | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 1000 | не подлежат установлению |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Максимальное кол-во этажей / высота зданий, м | Максимальный процент  застройки |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков |
| Спортивные залы, бассейны, спортивные клубы | 5/3 | 5 | 50 | 3/18 | 50 |
| Объекты спортивных баз и лагерей | 5/3 | 5 | 30 | 3/18 | 50 |

**Зона отдыха (Р 3)**

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Туристическое обслуживание - размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, 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;  размещение детских лагерей |
| 2 | Охота и рыбалка - обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы |
| 3 | Причалы для маломерных судов - размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 4 | Поля для гольфа или конных прогулок - обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун |
| 5 | Санаторная деятельность - размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

**Зона санаторной деятельности (Р 4)**

1) цели выделения зоны - зона предназначенная для развития санаторной деятельности в границах населенных пунктов и за границами населенных пунктов.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Санаторная деятельность (размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей) |

***Статья 31. Зона природных территорий (ПТ)***

1) цели выделения зоны - зона предназначенная для сохранения природных территорий (в т.ч. земель сельскохозяйственного назначения, покрытых древесно-кустарниковой растительностью). Зона не предназначена для строительства объектов капитального строительства.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными) |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

***Статья 31. Зона коммунального обслуживания (К)***

а) цель зоны - 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)

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Объекты, обеспечивающие поставку воды (водозаборы, насосные станции, водопроводы, водоочистные сооружения); |
| 2 | Объекты, обеспечивающие поставку тепла (котельные); |
| 3 | Объекты, обеспечивающие поставку электричества (линии электропередачи с проектным номинальным классом напряжения до 220 киловольт, трансформаторные подстанции); |
| 4 | Объекты, обеспечивающие поставку газа (газопроводы низкого давления, ГРПШ, ПГБ, ГРП, ГРПШ и др.); |
| 5 | Объекты, обеспечивающие предоставление услуг связи (линии связи, телефонные станции, вышки сотовой связи); |
| 6 | Объекты, обеспечивающие отвод канализационных стоков (очистные сооружения, канализация); |
| 7 | Объекты, обеспечивающие очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, площадки для сбора мусора, мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники); |
| 8 | Здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 9 | Объекты гаражного назначения – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в т.ч. подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан с возможностью размещения автомобильных моек |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; |
| 2 | Места сбора вещей для их вторичной переработки |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 1 | Размещение зеленых насаждений санитарно-защитных зон |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров.

***Статья 32. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)***

**1. Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (СХ 1)**

В отношении сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительный регламент не устанавливается.

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие сельскохозяйственного назначения;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур) |
| 2 | Овощеводство (осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц) |
| 3 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур) |
| 4 | Садоводство (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур) |
| 5. | Выращивание льна и конопли (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли) |
| 6. | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства) |
| 7 | Питомники (выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства) |
| 8 | Скотоводство (сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов) |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| растениеводство (включает №№ 1-5, основные виды разрешенного использования зоны СХ 1) | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | 15000 |
| питомники | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| скотоводство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлению не подлежат.

**2. Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства (СХ 2)**

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | скотоводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 2 | птицеводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 3 | звероводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 4 | свиноводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 5 | пчеловодство (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства) |
| 6 | рыбоводство (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| 7 | научное обеспечение сельского хозяйства (осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений) |
| 8 | хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции), |
| 9 | ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (без права возведения объектов капитального строительства), |
|  | **Вспомогательные виды использования:** |
| 1 | Обеспечение сельскохозяйственного производства (размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства) |
| 2 | объекты с размещением правления объединения; |
| 3 | здания и сооружения для хранения средств пожаротушения; |
| 4 | площадки для мусоросборников; |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| скотоводство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| птицеводство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| звероводство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| свиноводство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| растениеводство, | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| пчеловодство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| рыбоводство | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| научное обеспечение сельского хозяйства, | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |
| ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | 15000 |
| питомники | не подлежат установлению | не подлежат установлению | 10000 | не подлежит установлению |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков |
| Для всех объектов капитального строительства, предусмотренных основными видами разрешенного использования зоны СХ 2 | 5/3 | 3 | 50 | не подлежит установлению | 80 |

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями.

**3. Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (СХ 3)**

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие садоводства, личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | ведение садоводства: осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; |
| 2 | ведение личного подсобного хозяйства (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных) |
| 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) |
|  | **Вспомогательные виды использования:** |
| 1 | теплицы и парники, |
| 2 | строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.), |
| 3 | здания и сооружения для хранения средств пожаротушения, |
| 4 | площадки для мусоросборников, |
| 5 | сооружения пчеловодства, |
| 6 | размещение хозяйственных строений и сооружений |
|  | **Условно разрешенные виды использования:** |
| 1 | магазин смешанной торговли до 50 кв.м. общей площади |
| 2 | объекты с размещением правления объединения, |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| ведение садоводства: | 24Х25 | не подлежит установлению | 600 | 2500 |
| ведение личного подсобного хозяйства | 24Х25 | не подлежит установлению | 600 | 2500 |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки | Размер, м | |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков | мин. | макс. |
| Садовый дом | 5/3 | 3 | 30 | 2/7 | 30 | -- | -- |
| Жилой дом на участке для ведения личного подсобного хозяйства | 5/3 | 3 | 30 | 3/12 | 30 | 6,0 | -- |

По периметру земельного участка рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. Устройство ограждений других типов допускается только по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков. Высота забора не должна превышать 1,6 метров.

Сетчатые или решетчатые ограждения индивидуальных садовых участков, возводимые с целью минимального затенения территории соседних участков, должны иметь высоту не более 1,5 метров.

Допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительств или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;

- количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;

- от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 метра;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;

- от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

***4. Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения садоводства, за границами населенных пунктов (СХ 3-1)***

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие садоводческих некоммерческих объединений на землях с/х назначения;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | ведение садоводства: осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; |

***5. Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения огородничества (СХ 4)***

1) цель выделения зоны – предоставление возможности гражданам ведения огородничества. Зоной не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | ведение огородничества |

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Ведение огородничества | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 200 | 600 |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

***Статья 33. Зоны специального назначения (СН)***

Цель выделения – зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий деятельностиобъектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон.

**1. Ритуальная деятельность (СН 1)**

1) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Для размещения кладбищ |
| 2 | Церкви, часовни, культовые сооружения |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 1 | Проведение работ по озеленению и благоустройству территории; |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Крематории |
| 2 | Размещение объектов, связанных с ритуальными услугами |

2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Табл. Предельные параметры земельных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Для размещения кладбищ | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 2000 | 400000 |
| Церкви, часовни, культовые сооружения | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 1000 | 10000 |
| Крематории | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 2000 | 4000 |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 500 метров - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);

- 300 метров - при площади кладбища до 20 га;

- 50 метров - для сельских закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 метров.

**2. Специальная деятельность (СН 2)**

1) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 1 | Проведение работ по озеленению и благоустройству территории; |

2. **Зона режимных объектов (СН 3)**

1) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Обеспечение обороны и безопасности - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности |
| 2 | Обеспечение вооруженных сил - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования |
| 3 | Охрана Государственной границы Российской Федерации - размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации |
| 4 | 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 |
| 5 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний - размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

**Статья 34. Зоны транспортной инфраструктуры (Т)**

1) Цель выделения зоны - зона, предназначенная для размещения различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| П№ п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
| **1** | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1**Т1** | Железнодорожный транспорт (размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| **Т 2** | Автомобильный транспорт (размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту)  Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, проездов в границах населенных пунктов |
| **Т2.1** | Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей в т.ч. многоярусных (за исключением объектов, указанных в регламенте зоны К) |
| **Т 2.2** | Объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса) |
| **Т3** | Трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов) |
| **Т4** | Водный транспорт (размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок) |
| **Т5** | Воздушный транспорт (размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов ) |
|  | **Условно разрешенные виды использования:** |
| **1** | Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки |

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанной зоны не подлежат установлению.

***Статья 35. Производственные зоны (П)***

1) цель выделения зоны – зоны для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**1. Производственная деятельность (П 1)**

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Недропользование:  - осуществление геологических изысканий;  - добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  - размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; |
| 2 | Тяжелая промышленность - размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 2 | Автомобилестроительная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей ) |
| 3 | Легкая промышленность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 4 | Фармацевтическая промышленность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон |
| 5 | Пищевая промышленность - размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6 | Нефтехимическая промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия) |
| 7 | Строительная промышленность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 8 | Энергетика - размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, предусмотренных в зоне К «Коммунальное обслуживание» |
| 9 | Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено в зоне К «Коммунальное обслуживание» |
| 10 | Целлюлозно-бумажная промышленность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации) |

3) Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Табл. Предельные параметры земельных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Для всех основных видов разрешенного использования земельных участков зоны П 1 | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 1000 | не подлежит установлению |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков |
| Для всех объектов капитального строительства, предусмотренных основными видами разрешенного использования зоны П 1 | 10 | 7 | 50 | не подлежит установлению | 50 |

**2. Складские зоны (П 2)**

| №  п/п | Наименование вида использования |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | 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. |

2) Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Табл. Предельные параметры земельных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Размеры земельных участков (A ширина X B длина), м | | Площадь, кв. м. | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| Склады | не подлежит установлению | не подлежит установлению | 1000 | не подлежит установлению |

Табл. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Кол-во этажей / высота зданий, м | Процент  застройки |
| улиц / проездов | смежных  з/у\* | лесопарков |
| Склады | 10 | 7 | 50 | не подлежит установлению | 50 |

Санитарно-защитная зона производственных и складских предприятий должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации," проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий. Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса опасности по действующему СанПиН. Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80\* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

На предзаводских территориях следует предусматривать парковки автотранспорта. Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны направляться на локальные или общегородские очистные сооружения.

**Глава 9. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

***Статья 37. Зоны******с особыми условиями использования территорий***

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые на территории населенного пункта в соответствии с законодательством Российской Федерации, отображены на карте градостроительного зонирования (карте границ зон с особыми условиями использования территорий).

2. Виды и состав зон с особыми условиями использования территорий приведены в таблице 4.

Таблица 4

|  |
| --- |
| Виды и состав зон с особыми условиями использования территорий |
| Санитарно-защитная зона |
| Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) (Н 2) |
| - Охранная зона объекта культурного наследия |
| - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| - Зона охраняемого природного ландшафта |
| Водоохранная зона водного объекта |
| Прибрежная защитная полоса водного объекта |
| Пояса санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения |
| Зона охраняемого объекта |
| Охранная зона линейного объекта |
| Зона санитарного разрыва от железной дороги |
| Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта |
| Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности |
| Зона катастрофического затопления |
| Зона минимальных расстояний от манистральных объектов трубопроводного транспорта |
| Зона особо охраняемых природных территорий |
| Охранная зона особо охраняемых природных территорий |
| Придорожная полоса автомобильных дорог |
| Приаэродромные зоны |

3. Каждая зона с особыми условиями использования территории обозначена на карте градостроительного зонирования определенными условными обозначениями.

***Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия***

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия населенного пункта.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

1) к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) к стилевым характеристикам застройки;

3) к процедурам подготовки градостроительной и проектной документации и к осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами зон охраны объектов культурного наследия и подлежат внесению в качестве изменений в правила землепользования и застройки населенного пункта.

***Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения***

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). Содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса;

4) в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

5) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

6) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

5. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

6) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6. Мероприятия по второму поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения, подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

а) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

б) применение удобрений и ядохимикатов;

в) рубка леса главного пользования и реконструкции;

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

3) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

4) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

7. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории сельскохозяйственных предприятий.

***Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон***

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.07.2006 г. № 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

5. До момента утверждения границ зон затопления на территории муниципального образования Ярославской области, устанавливаемых в соответствии Правилами определения границ зон затопления, подтопления, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», правообладатели земельных участков при застройке территории предусматривает проведение защитных мероприятий от водных объектов.

***Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон***

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) в санитарно-защитных зонах не допускается размещение:

а) жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

б) ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, санаториев и домов отдыха;

в) территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

г) коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

д) спортивных сооружений, детских площадок;

е) образовательных и детские учреждений;

ж) лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

з) других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) 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 не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

а) сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

б) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

в) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

г) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские 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;

д) новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

4. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

***Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства***

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанных условий определено «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. N 160.

3. 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:

1) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

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

4) 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,

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются:

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) 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);

5) 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);

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

7) 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).

***Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон*** ***газораспределительных сетей***

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

2. Ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определены «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878.

3. 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 в том числе:

1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

2) 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;

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

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

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

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

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

8) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

***Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий***

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций:

1) ограничения использования территории;

2) ограничения хозяйственной и иной деятельности;

3) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

***Статья 45. Порядок применения градостроительных регламентов***

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует регламентам, установленным настоящими Правилами, в том числе:

1) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, иным условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

2) другим ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы);

3) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право самостоятельно выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенный как основной и вспомогательный к ним для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо получение разрешения в соответствии с порядком, установленным настоящими Правилами.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при условии выполнения требований технических регламентов.

**Глава 9. Карта градостроительного зонирования**

***Статья 46. Состав и содержание карты градостроительного зонирования***

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, отображенных на схематической основе.

2. Карта градостроительного зонирования включает в себя:

1) карту границ территориальных зон населенного пункта;

2) карту границ зон с особыми условиями использования территорий.

***Статья 47. Порядок ведения карты градостроительного зонирования***

1. Ведение карты градостроительного зонирования и своевременное отображение внесенных в установленном порядке в нее изменений осуществляются Администрацией.

2. Внесение изменений в карту границ территориальных зон осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

3. Внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории может осуществляться на основании нормативных правовых актов, принятых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. В случае необходимости внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о необходимости внесения соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений.

5. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории.

6. Администрация обеспечивает внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации о внесении изменений в Правила.













