ПРОЕКТ

**РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ**

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«Кошехабльский район»**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. № а. Кошехабль**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение» в новой редакции**

Принято на сессии

Совета народных депутатов

муниципального образования

«Кошехабльский район»

третьего созыва

В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Кошехабльский район», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на основании пункта 4 перечня поручений Президента Российской Федерации от 11 июня 2016г. №Пр-1138Гс Совет народных депутатов муниципального образования «Кошехабльский район»

**Решил:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение» в новой редакции (прилагается).
2. Признать утратившим силу Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение» от 26 декабря 2012 года №16 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение».
3. . Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
4. Опубликовать настоящее решение в районной газете «Кошехабльские вести» и на официальном сайте муниципального образования «Кошехабльский район» <http://admin-koshehabl.ru/>.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава****МО «Кошехабльский район»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_З.А. Хамирзов** | **Председатель** **Совета народных депутатов МО «Кошехабльский район»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Брянцев** |

Приложение № 1

к решению

Совета народных депутатов

МО « Кошехабльский район»

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

Правила землепользования и застройки МО «Игнатьевское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея

Проект местного нормативно правового акта

Введение 7

ЧАСТЬ I Порядок применения Правил Землепользования и застройки и внесение в них изменений 8

Раздел 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Глава 1. Общие положения 8

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 8

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 11

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 13

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 15

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, 1несоответствующих Правилам 15

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил 16

Глава .2. Полномочия органов местного самоуправления Понежукайского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку 16

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке 19

Глава 3. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель 19

Статья 10. Общие положения порядка предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.. 20

Статья 11. Основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков и условий изъятия (выкупа) земельных участков для реализации мкниципальных нужд. 21

Глава 4. Строительные изменения недвижимости. 22

Статья 12. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости 22

Статья 13. Подготовка проектной документации 23

Статья 14. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий 24

Статья 15. Разрешение на строительство 25

Статья 16. Строительство, реконструкция капитальный ремонт. 27

Статья 17. Контроль в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта 28

Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 28

Раздел 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков иобъектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 29

Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 29

Статья 20. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 30

Раздел 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 31

Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории сельского поселения 31

Статья 21. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 31

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 31

Статья 23. Порядок подготовки документации по планировке территории 33

Глава 6. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель 34

Статья 24. Общие положения градостроительной подготовки и формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции 34

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства 37

Раздел 4 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 39

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях 39

Статья 27. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и отклонениях от предельных размеров разрешённого строительства, реконструкции 40

Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 42

Раздел 5 Внесение изменений в Правила землепользования и застройки 43

Статья 29. Действие Правил по отношению к градостроительной документации 43

Статья 30. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 43

Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила 44

Раздел 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 45

Статья 32. Установление публичных сервитутов 45

Статья 33. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 45

Статья 34. Контроль над использованием объектов недвижимости 46

ЧАСТЬ IIКарта градостроительного зонирования

Раздел 7.  Территориальные зоны

Статья 35. Общие положения о территориальных зонах 46

Статья 36. Карта градостроительного зонирования в части границ

территориальных зон 47

Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 48

Раздел 8.  Зоны с особыми условиями использования

Статья 38.  Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории 49

Статья 39. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям) 49

Статья 40. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте границ зон с особыми условиями использования 50

Часть III  Градостроительные регламенты

Статья 41. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях установленных в соответствии с законодательством РФ 50

Раздел 9.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и

объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны

Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 42. Зона земель сельхозяйственных угодий 52

Статья 43. Зона земель занятая защитными лесными насаждениями 52

Статья 44. Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, ,хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции 52

Статья 45. Зона земель занятых водными объектами……………………………….53

Земли населенных пунктов

Статья 46. Жилые зоны 54

Статья 47. Общественно-деловые зоны 57

Статья 48. Зоны сельскохозяйственного использования 60

Статья 49. Зоны объектов специального назначения 62

Земли промышленности и иного специального назначения

Статья 50. Зона земель промышленности……………………………………………..62

Статья 51. Зона земель специального назначения (кладбищ) 64

Земли водного фонда

 Статья 52. Зона земель водного фонда…………………………………………………65

Раздел 10.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории

Статья 53. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………………………………….65

Статья 53.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон…………………………….66

Статья 53.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям………..67

Статья 53.3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения……………………………………...69

Статья 53.4 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия…69

 Статья 53.5  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется………………………………………………………………………………………..70

Статья 53.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления паводковыми водами (ЗП)…………………………………………………………………………………………………..71

# Введение

Правила землепользования и застройки МО «Игнатьевскоесельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея разработаны по заказу администрации муниципального образования МО «Игнатьевское сельское поселение» в соответствии с утвержденным техническим заданием.

Цель работы: создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечение прав и законных интересов юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также подготовка, согласование и обеспечение условий для принятия и введения в действие основанного на градостроительном зонировании муниципального нормативного правового акта — Правила землепользования изастройки.Заложить правовые, методические и информационные основы дляпоследовательного развития современной системы градорегулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, привлечение инвестиций в строительство, использование современных технологий в планировании и управлении процессами обустройства и застройки территории населенных пунктов.

В проекте использованы исходные данные, предоставленные различными службами сельского поселения и Кошехабльского района Республики Адыгея.

В подготовке проекта приняли участие:

Авторский коллектив:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Кадастровый инженер |  | А.А.Бзасежев |
| Разработчик проекта |  | Л.И.Киржинова |
|  |  |  |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Мо «Игнатьевскоесельское поселение» Кошехабльского района**

**Республики Адыгея**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея (далее – Правила) являются правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Адыгея «О градостроительной деятельности» иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Адыгея, Уставом муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, его окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов.

# ЧАСТЬ I Порядок применения Правил землепользования и застройки

# и внесение в них изменений

## Раздел 1.Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления на основе градостроительного зонирования

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1.Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**блокированное жилое здание** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, использования объектов недвижимости, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов недвижимости в градостроительных регламентах настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; устанавливается в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

земельный участок как объект градостроительной деятельности – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, на который и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов капитального строительства, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов;

земельные участки индивидуального жилищного строительства – земельные участки, используемые для возведения и обслуживания индивидуальных жилых домов, хозяйственных строений и сооружений при них, а также для выращивания плодово-ягодных и овощных культур, если позволяет размер предоставляемого земельного участка;

земельные участки личного подсобного хозяйства – земельные участки, предоставленные гражданам, прежде всего, для сельскохозяйственного использования: под сад, огород, выращивание продовольственных культур, разведения животных;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменения размеров земельного участка;

**«иные формы недвижимости»** – данная фраза является неотъемлемой частью словосочетания «земельные участки, или иные формы недвижимости», где «иные формы недвижимости» означают здания, строения, сооружения.

**инфраструктура территорий (инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры)** - комплекс линейно-кабельных объектов и объектов капитального строительства, транспорта, связи, инженерного оборудования, социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, обеспечивающих развитие территорий, функционирование поселений и населенных пунктов;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**многоквартирное жилое здание** - жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего здания земельный участок;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**обременения (ограничения)**– наличие установленных законом или уполномоченным органом в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов капитального строительства и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

**разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**реконструкция** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**собственники земельных участков** - лицо(лица) являющиеся собственниками земельных участков;

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**строительство** – процесс создания зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**технические регламенты** – документы, которые приняты в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации. До принятия технических регламентов действуют существующие нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

#### Статья 2.Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), вводят в муниципальном образовании «Игнатьевскоесельское поселение» (далее сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах населенных пунктов и сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон и установлении зон с особыми условиями использования территории.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельныхучастков, осуществление на них строительства и реконструкции;

- подготовка документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам дляосуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроль соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

 - практической реализации градостроительного зонирования территории сельского поселения, выполнению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

 - разделению территории населенного пункта на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки двухквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации территории хутора, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

 - предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

 - подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

 - обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

 - внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории
сельского поселения.

6.ГрК РФ устанавливает состав и содержание Правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки включают в себя:

|  |  |
| --- | --- |
| Часть I | Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;  |
| Часть II | Карту градостроительного зонирования (картографические документы);  |
| Часть III | Градостроительные регламенты. |

**Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений** представляется в форме текста правовых и процедурных норм и включает в себя следующие положения;

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

**Картографические документы и градостроительные регламенты** содержат карту градостроительного зонирования и описание градостроительных регламентов по основным, условно разрешенным и вспомогательным видам разрешенного использования недвижимости и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также описания дополнительных ограничений

#### Статья 3.Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи, инженерно-технические коммуникации, в том числе железнодорожные линии, иные линейные объекты, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением);

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

4. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применениемпроцедур публичных слушаний;

- 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.

6. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, порядком применения и внесения изменений в Правила, иными нормативными правовыми актами сельского поселения и муниципального района

7. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений максимальную высоту построек;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади земельного участка).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

#### Статья 4.Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

-создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и текстовых документов в общественных местах, определенных главой муниципального образования, в иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;

- тексты нормативных правовых актов должны находиться на информационных стендах в течение не менее десяти календарных дней со дня их официального опубликования;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

#### Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, правовые акты муниципального района и сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (высота/этажность построек, процент застройки) значений, установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, земельным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Адыгея и органов местного самоуправления.

4. Правовым актом Главы администрации сельского поселения(далее – глава сельского поселения) или Главы администрации муниципального района (далее – глава муниципального района) (при передаче полномочий)производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования), и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам.

#### Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости,

#### несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, *могут существовать и использоваться без установления срока приведения их в соответствие с* [*градостроительным регламентом*](#sub_109)*.*

Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья человека, а также для окружающей среды и объектов культурного наследия. В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение использования таких объектов недвижимости.

Изменение [видов](#sub_37) 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 градостроительными регламентами.

2. Объекты капитального строительства, строящиеся по проектной документации на основании градостроительных планов земельных участков, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил или изменений к ним не могут рассматриваться, как не соответствующие градостроительному регламенту.

3. Все изменения несоответствующих Правилам объектов недвижимости, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

#### Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение» по регулированию землепользования и застройки

#### Статья 8.Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) Совет народных депутатов муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение»;

2) Глава муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение»;

3) Администрация муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение» и иные органы местного самоуправления, обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и исполнению отдельных переданных государственных полномочий.

4)  Комиссия по землепользованию и застройке;

5) иные уполномоченные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея.

К полномочиям органов местного самоуправления сельского поселения по регулированию землепользования и застройки относятся:

1) подготовка проекта правил землепользования и застройки

2) осуществление проверки проекта землепользования изастройки

3) проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки,

4) утверждение правил землепользования и застройки поселения;

5) подготовка внесения изменений в правила;

6) подготовка документации по планировке территории поселения;

7)осуществление проверки подготовленной документации;

8) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования поселения документации по планировке территории поселения;

9) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселения;

10) изъятие земельных участков для муниципальных нужд;

11) резервирование земель для муниципальных нужд;

12) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

3. Какие именно полномочия вправе осуществлять тот или иной орган местного самоуправления сельского поселения определяется Уставом сельского поселения.

4. Администрация МО «Игнатьевское сельское поселения» именуемая в дальнейшем «Администрация поселения» вправе заключать соглашения с администрацией МО «Кошехабльский район» именуемая в дальнейшем «Администрация района» о передаче органам местного самоуправления муниципального образования «Кошехабльский район» осуществления части полномочий, органов местного самоуправления сельского поселения.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций необходимых для осуществления передаваемых полномочий.

**Статья 8.1. Полномочия Совета народных депутатов муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение»**

1. К полномочиям Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель населенных пунктов сельского поселения и внесение в них изменений;

2) назначение в соответствии с Уставом сельского поселения публичных слушаний и опросов граждан, а также определение порядка проведения таких опросов;

3)принятие концепции развития, генерального плана поселения и правил землепользования и застройки муниципального образования;

4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

5) внесение в органы государственной власти Республики Адыгея инициатив, оформленных в виде решений Совета народных депутатов муниципального образования об изменении границ, преобразовании поселения;

6) обеспечение в пределах полномочий контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления муниципального образования полномочий по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и застройки, осуществление контроля за исполнением настоящих Правил;

7) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета народных депутатов сельского поселения»

**Статья 8.2. Полномочия Главы муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение»**

1. Глава муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение» обладает следующими полномочиями в области землепользования и застройки:

1) подписывает и обнародует в порядке, установленном Уставом сельского поселения нормативные правовые акты, принятые Советом народных депутатов сельского поселения;

2) издает в пределах своих полномочий правовые акты и вносит на рассмотрение в Совет народных депутатов сельского поселения проекты нормативных правовых актов поселения;

3) обеспечивает осуществление органами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения (в области землепользования и застройки) и отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Адыгея;

4) управляет и распоряжается муниципальной собственностью в соответствии с порядком, установленным Советом народных депутатов сельского поселения;

5) представляет на утверждение Совета народных депутатов сельского поселения планы и программы социально - экономического развития поселения, отчеты об их исполнении;

6) утверждение градостроительной документации по планировке территории населенных пунктов (за исключением градостроительных планов земельных участков), документации по планировке территории и проектов межевания территории планировочных единиц населенных пунктов;

6) принимает меры по обеспечению экологической безопасности муниципального образования, осуществляет деятельность по предотвращению чрезвычайных ситуаций в муниципальномобразованиии ликвидации их последствий;

7) принимает меры к сохранению, реконструкции и использованию памятников истории и культуры муниципального образования

8)иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Адыгея.

**Статья 8.3. Полномочия Администрации муниципального образования «Игнатьевскоесельское поселение»**

1. Функции и полномочия Администрации поселения, а также организация и порядок ее деятельности определяются Положением об администрации муниципального образования, утверждаемым Советом народных депутатов муниципального образования

2. К полномочиям Администрации поселения относятся:

1) обеспечение исполнения решений органов местного самоуправления сельского поселения и муниципального района по реализации вопросов местного значения;

2) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) обеспечение беспрепятственного доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры;

4) обеспечение беспрепятственного использования объектов общего пользования;

5) проведение работ по защите территории от опасных природных и техногенных процессов и явлений;

6) обеспечение требований рационального землепользования, благоустройства и озеленения территории, охраны природы, использования и сохранения историко-культурного наследия

7) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

8) иные полномочия предусмотренные федеральным законодательством и законодательством Республики Адыгея.

#### Статья 9.Комиссия по землепользованию и застройке

Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия формируется на основании Постановления администрации Кошехабльского района от 28.02.2011 г. № 28, утверждающее Положение о Комиссии, в целях регулирования землепользования и застройки территории в соответствии со ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ.

2. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления муниципального образования «Кошехабльский район», депутат Совета народных депутатов Кошехабльского района, представители администрации поселения и администрации района. Численный состав комиссии не может превышать 7 (семь) человек.

Руководство деятельности Комиссии осуществляется председателем

3. К полномочиям Комиссии - постоянно действующего коллегиального совещательного органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:

1) до утверждения правил землепользования и застройки – вопросы изменения разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном градостроительным законодательством;

2) в период подготовки правил землепользования и застройки:

а) обеспечение подготовки проекта правил землепользования и застройки;

б) организация и проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки;

в) внесения в проект правил землепользования и застройки дополнений и изменений по результатам публичных слушаний;

3) после утверждения правил землепользования и застройки:

а) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

б) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) вопросы внесения изменений в правила землепользования и застройки;

г) иные вопросы, связанные с установлением и изменением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения.

4. Заседания Комиссии ведет ее председатель.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Протоколы заседаний являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

### Глава 3. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

#### Статья 10. Общие положения порядка предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.

1. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории населенных пунктов подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности Республики Адыгея и земли муниципальной собственности.

2. Использование земель населенных пунктов должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов жителей сельского поселения.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, из состава государственных или муниципальных земель, определен земельным законодательством в соответствии со статьями 30-32 ЗК РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, Республики Адыгея и правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства, целей, не связанных со строительством; иных целей.

5. Предоставление земельных участков для строительства на территории сельского поселения осуществляется с проведением работ по их формированию:

а) без предварительного согласования мест размещения объектов в случаях, когда размещение их соответствует утвержденной градостроительной документации о застройке планировочных элементов поселений и правилам землепользования и застройки этих поселений.

б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

6. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) (далее именуются – Торги) в соответствии со ст. 38 ЗК РФ, нормативными правовыми актами Республики Адыгея и органов местного самоуправления муниципальных образований.

7. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования в границах территории населенного пункта, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границе населенного пункта).

Порядок проведения торгов определяется действующим законодательством.

8. Предоставление земельного участка для строительства капитальных объектов включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

3) организация и проведение торгов;

4) подведение и оформление результатов торгов;

5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

9. Под формированием земельного участка понимается комплекс работ включающий:

а) подготовку схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;

б) установление границ этого участка на местности (межевание);

в) определение разрешенного использования земельного участка;

г) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

10. После формирования земельного участка производится его постановка на государственный кадастровый учет в соответствии с правилами, установленными ст.70 ЗК РФ.

Формирование и государственный кадастровый учет земельных участков производится по заявлениям юридических и физических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков и за счет этих лиц.

11.Формирование и государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется на основе утвержденной градостроительной документации (генеральных планов, проектов детальной планировки), документов землеустройства и государственного земельного кадастра с учетом экологических и иных условий использования территории и недр.

**Статья  11. Основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков и условий изъятия (выкупа) земельных участков для реализации муниципальных нужд**

1. К полномочиям органов местного самоуправления относятся резервирование земель, изъятие, (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд и осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (ст.11 ЗК РФ).

2. Изъятие, в том числе выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях перечисленных в ст. 49 ЗК РФ, а условия и порядок изъятия устанавливается статьей 55 ЗК РФ. Порядок выкупа земельного участка устанавливается гражданским законодательством. Ограничения изъятия, в том числе путем выкупа, устанавливаются ст. 79,83 и 101 ЗК РФ.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе при осуществлении резервирования земель для муниципальных нужд.

3.  Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами территорий.

4. Условием для принятия правовых актов о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации муниципальных нужд);

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы резервируемых земельных участков.

5. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, правовой акт о резервировании должен содержать:

а) подтверждение того, что резервируемые земельные участки, предназначенные для объектов капитального строительства, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

б) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

в) карту, отображающую границы резервирования земельных участков в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

г) состав земель, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в их составе.

6. Правовой акт о резервировании предусматривает:

- срок резервирования;

- возможность выкупа зарезервированных земельных участков и иных объектов недвижимости по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

7. Изъятие, выкуп, передача (продажа) земельных участков и недвижимости в населенных пунктах для градостроительной инвестиционной и хозяйственной деятельности осуществляется администрацией МО «Кошехабльский район».

### Глава 4.Строительные изменения недвижимости

#### Статья 12. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 15 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; как капитального, так и некапитального характера, если такие строения и сооружения определены правилами землепользования и застройки в качестве вспомогательных видов разрешенного использования (сараи, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники и другие строения, сооружения);

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством Республики Адыгея о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного органа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Не требуется получения разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках разрешенного строительства как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологическойи т.д.).

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Адыгея может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 15 настоящих Правил.

#### Статья 13. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

2. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 ГрК РФ.

5. Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов определен статьей 48 частью 12 ГрК РФ.

6. В соответствии с частью 3 статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

7. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.  В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

9. Утвержденная проектная документация, в составе других документов, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 14. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий**

1. Порядок организации государственной экспертизы документации устанавливается ГрК РФ и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2. Государственной экспертизе подлежат:

1) проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства независимо от источников финансирования, видов собственности и принадлежности, за исключением объектов, отнесенных ГрК РФ к компетенции федеральных органов исполнительной власти и в отношении которых государственная экспертиза не проводится;

2) результаты инженерных изысканий в случаях, установленных федеральным законодательством;

3) оценка соответствия сметной стоимости объектов капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, финансируемых за счет средств областного бюджета, нормативам в области сметного нормирования и ценообразования проводится одновременно с проведением государственной экспертизы проектной документации соответствующего объекта капитального строительства.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится, органом исполнительной власти Республики Адыгея, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями.

4. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

5. Утвержденная проектная документация, в составе других документов, является основанием для выдачи разрешения на строительство.

6. Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации поименованной частью 2 и 3 статьи 49 ГрК РФ.

7. Срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

8. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

9. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 15. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик утверждает проектную документацию, при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, и направляет заявление *в администрацию муниципального образования* о предоставлении разрешения на строительство. Перечень документов прилагаемых к заявлению устанавливается статьей 51 частью 7 ГрК РФ.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Исключениями являются случаи, определенные ГрК РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Адыгея, в соответствии с их компетенцией, применительно к земельному участку:

- на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- на котором планируется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства федерального или регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию поселения заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5.  Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (Управление строительства, ЖКХ и архитектуры МО «Кошехабльский район»)в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка) либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

7. Разрешения на строительство выдаются без взимания платы.

8. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, согласно части 11 настоящей статьи, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

10. Перечень разделов проектной документации, копии которых подлежат передаче в ИСОГД:

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

- перечень мероприятий по охране окружающей среды;

- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

**Статья 16. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с ГрК РФ при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Адыгея (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Гр К РФ.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 17. Контроль в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется ГрК РФ, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

– государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с ГрК РФ подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией, а также к объектам капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

– строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

Государственный строительный надзор проводится органами исполнительной власти Республики Адыгея, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля.

**Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объемев соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основаниизаявления застройщика, подаваемого вадминистрацию сельского поселения.К заявлению прилагаются документы, перечень которых определен частью 3 статьи 55 ГрК РФ.

3. Правительством РФ могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 статьи 55 иные документы, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только документы, указанные в частях 3 и 4 статьи 55 ГрК РФ.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 статьи 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 3 ст. 55 ГрК РФ;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции капитального ремонта линейного объекта проекту планировки и проекту межевания;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 ГрК РФ о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных [пунктами 2](#sub_480122), [8-10](#sub_480128) и [11.1 части 12 статьи 48](#sub_111)ГрК РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в ИСОГД.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений, в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. До 1 января 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства.

**Раздел 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

* на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* на стадии подготовки проектной документации до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 39 ГрК РФ настоящими Правилами в соответствии с Уставом сельского поселения и нормативными правовыми актами сельского Совета.

Комиссия с учетом, заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и заключений уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности муниципального района, осуществляет подготовку *рекомендаций* о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет ихглаве сельского поселения.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендацийглавасельского поселенияв течении трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаетсяна на сайте МО «Кошехабльский район» в сети «Интернет».

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

### Статья 20. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о предоставлении такого разрешения направляется в Комиссиюи должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

* соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;
* являются необходимыми для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке определенном Уставом сельского поселения, Положением о публичных слушаниях МО«Игнатьевскоесельское поселение».№ 35 от 07.09. 2006 г.и с учетом положений предусмотренных статьей 39ГрК РФ.

4. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций (с учетом заключений уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности) о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельского поселения.

5. Глава муниципального образования в течении семи дней со дня поступления 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.

6. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть оспорено в судебном порядке.

## Раздел 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

### Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории сельского поселения

#### Статья 21. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. В соответствии с ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, иных элементов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий, находящихся в собственности муниципального образования.

3. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

4. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42 - 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

**Статья 22.  Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов).

2. Назначение и содержание градостроительных планов определяется ГрК РФ. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

3. Глава муниципального района своим Постановлением определяет орган, уполномоченный на подготовку, регистрацию градостроительных планов земельных участков и на предоставление их, на утверждение, а также на выдачу градостроительных планов земельных участков юридическим и физическим лицам.

4. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, не разделенных на земельные участки территорий или в случаях, когда планируется изменить ранее установленные границы земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

7. В градостроительных планах земельных участков, кроме приведенных обязательных зональных требований к функциональному назначению территории, могут устанавливаться дополнительные требования: по обустройству территории, на которой они должны осуществляться; по качеству компонентов природной среды; иные требования.

В зоне застроенной территории регламентируются: доля застроенной, доля озелененной, доля занятой твердыми покрытиями территорий, тип конструкций зданий, максимальная высота застройки и другие.

### Статья 23.  Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой муниципального района (при передаче полномочий) в виде Постановления, по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории в котором определяются границы соответствующей территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельскогопоселения, иной официальной информации и размещению на официальном сайте Администрации муниципального района в сети «Интернет».

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительной деятельности МО «Кошехабльский район».

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

4. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с заданием, подготовленным уполномоченным органом в сфере градостроительной деятельности муниципального района.

5. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

6. Орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности муниципального района, осуществляют проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 ст.45 ГрК РФ. По результатам проверки принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального района (при передаче полномочий) или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Срок согласования - один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории

7. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным ГрК РФ и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Кошехабльскийрайон».Уставом муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение».

8. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте МО «Кошехабльский район».

9. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и Положением о публичных слушаниях и не может быть *менее одного месяца и более трех месяцев.*

10. Орган уполномоченный в сфере градостроительной деятельности не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе муниципального района (при передаче полномочий) подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

11. Глава муниципального района по представлению уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности администрации муниципального районас учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение **об утверждении** документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации МО «Кошехабльский район»в сети «Интернет».

13. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет народных депутатов вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

14. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана сформированного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют Правила, проведение процедур, предусмотренных настоящей статьей, не требуется.

Орган уполномоченный в сфере градостроительной деятельности муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку и утверждение градостроительного плана в установленном порядке.Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

### Глава 6. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

#### Статья  24. Общие положения градостроительной подготовки и формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия органов местного самоуправления, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 ГрК РФ характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации на строительство или реконструкцию.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными органами муниципального района.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий осуществляют подготовку и формирование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются самостоятельно земельными участками, сформированными из земель муниципальной собственности.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и формирование земельных участков без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений. Указанные права учитываются путем выполнения проектов планировки территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

5. Из состава муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные и подготовленные земельные участки. Сформированным и подготовленным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 33 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование, как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории

3) определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, водоотведению, газо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовленный согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированный согласно требованиям земельного законодательства, готовый для предоставления физическим и юридическим лицам, определяется наличием следующих документов:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов капитального строительства и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, которыйпредоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах,проводимых администрацией муниципального района в установленном в соответствии с законодательством порядке.

7. Градостроительная подготовка и формирование из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включает два этапа:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

8. Результатом первого этапа работ, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 21-23 настоящих Правил.

Утвержденный главой муниципального района в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном правовым актом органа местного самоуправления.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 25 настоящих Правил, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

9. Результатом второго этапа работ, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

10. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель формируются и подготавливаются для предоставления:

- органами местного самоуправления;

- физическими и юридическими лицами.

#### Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение или реконструкция существующих объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) уполномоченных органов – в случаях подготовки по инициативе администрации земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава муниципального образования вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности специальной комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в уполномоченный орган обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю положительное или отрицательное заключение, в котором дается:

оценка технической возможности создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

оценка последствий предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами правовым актом органов местного самоуправления регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

процедуры рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

7. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

## Раздел 4.   Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

**Статья 26.  Общие положения о публичных слушаниях**

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения сельского поселения с участием жителей сельского поселения проводятся публичные слушания.

Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Адыгея, Уставом сельского поселения, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе жителей поселения, Совета народных депутатов, главы муниципального образования.

Публичные слушания, проводимые по инициативе жителей поселения, или Совета народных депутатов, назначаются Советом народных депутатов, а по инициативе главы муниципального образования – главой муниципального образования.

3. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

-  проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, внесение изменений в правила землепользования и застройки, проект муниципального правового акта об установлении публичного сервитута на земельный участок.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Кошехабльский район» утвержденным постановлением Совета народных депутатов Кошехабльского района. Уставом муниципального образования «Игнатьевское сельское поселение.

5. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба правообладателям объектов недвижимости, жильцам домов, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

6.По вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. 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 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.

8. 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.

9. Если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии структурными подразделениями администрации сельского поселения или муниципального района (при передаче полномочий).

11. Оповещение о проведении публичных слушаний с указанием места, времени и даты их проведения, перечня вопросов, подлежащих обсуждению, подлежит опубликованию в официальных источниках средств массовой информации не позднее чем за 10 дней до начала обсуждения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации

Оповещение, в том числе может даваться в форме:

- объявлений по местному радио;

- вывешивания объявлений в местах, определяемых Комиссией.

12. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

13. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний в случае:

- ненадлежащего информирования жителей и участников публичных слушаний о проведении публичных слушаний;

- признания в судебном порядке публичных слушаний недействительными;

- отклонение документации, подлежащей принятию на публичных слушаниях;

**Статья 27.  Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и отклонениях от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции.**

1. Вопрос о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

2. Физические или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлениитакого разрешения в Комиссию.

3. Заявление должно содержать:

 - запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

-общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровневоздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количествоотходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей ио потребности в местах парковки автомобилей

4. Заявление регистрируется в день его поступления, и уполномоченный орган запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей; непричинение ущерба правам владельцев смежнорасположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

3. Комиссия направляет письменные приглашения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующих разрешений правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения объекта, в отношении которого оно испрашивается и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется действующими правовыми актами органов местного самоуправления, с учетом положений предусмотренных статьей 39 ГрК РФ.

5.Срок проведения публичных слушаний 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 нормативными правовыми актами Совета народных депутатов и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или о соответствующем отказе с указанием причин принятого решения и направляет ихглаве сельского поселения.

7. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения в течении трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и в течении семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает соответствующее решение или отказывает в принятии такого решения. Указанное решение публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации МО «Кошехабльский район» в сети Интернет

**Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления муниципального района ( при передаче полномочий) подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2.  Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания определяется Уставом муниципального образования, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, с учетом положений частей 6-12 статьи 46 ГрК РФ.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом на обсуждение документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем резервирования, выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

5. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава муниципального района (при передаче пономочий) 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 и проекту межевания территории или отклонении такой документации и о направлении его на доработку.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

**Раздел 5.  Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

**Статья 29.  Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

После введения в действие настоящих Правил администрация поселения на основании соответствующих заключений Комиссии и органа уполномоченного в сфере градостроительной деятельности муниципального района могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

**Статья 30.  Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального района (при передаче полномочий), которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Республики Адыгея, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения главой сельского поселения или главой муниципального района (при передаче полномочий) вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения изменений;

2)несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, возникшие в результате внесения в генеральный план изменений;

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

Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Республики Адыгея 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;

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

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.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа сельского поселения.

**Статья 31.  Порядок внесения изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила, рассматривает его и подготавливает с учетом заключения уполномоченного органа в сфере градостроительной деятельности муниципального районана соответствие требованиям, указанным в части 9 статьи 31 ГрК РФ, свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение главе муниципального района (при передаче полномочий).

3.Глава муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение в форме распоряжения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. По поручению Главы муниципального района Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия распоряжения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает публикацию сообщения о принятии такого решения, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение такого решения на официальном сайте администрации района) в сети «Интернет».

5. Проект о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с нормативными правовыми актами муниципального района, и в соответствии с ч.14 статьи 31 ГрК РФ.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

7. После завершения публичных слушаний Комиссия по итогам публичных слушаний представляет указанный проект главе муниципального района (при передаче полномочий)с обязательным приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

8. Глава муниципального района (при передаче полномочий)в течение десяти дней должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения (Совет народных депутатов) или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку.

9. После утверждения Советом народных депутатов изменения настоящих Правил, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации района в сети «Интернет».

10 . Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила

**Раздел 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 32. Установление публичных сервитутов**

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иными нормативными правовыми актами субъекта российской Федерации, нормативным актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Случаи, при которых могут устанавливаться публичные сервитуты для ограниченного пользования чужим участком предусмотрены частью 2 статьи 23 Земельного Кодекса РФ.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененный сервитутом, другому лицу.

5. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных нужд), для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене по заявке заинтересованной стороны.

6. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, иными правовыми актами.

7. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

#### Статья 33. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим использования и застройки территории, на который, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

* для участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, – документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующих в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;
* для участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами;
* для участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами, постановлениями Правительства РФ;
* для участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых – нормативными правовыми актами РФ.

2. Режим использования и застройки территорий, для которых действие градостроительных регламентов не устанавливается (земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон) определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

#### Статья 34. Контроль над использованием объектов недвижимости

Контроль над использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Раздел 7.   Территориальные зоны

#### Статья 35. Общие положения о территориальных зонах

1.Согласно Градостроительному кодексу РФ градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. В соответствии с градостроительным зонированием на территории населенного пункта и сельского поселения установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

Целями такого зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, в том числе ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущего поколений.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается. *Территориальные зоны, как правило*, *не устанавливаются применительно к одному земельному участку.*

3. На карте градостроительного зонирования выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

4. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам населенного пункта;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра сельского поселения.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по *условным* линиям в привязке к границам функциональных зон. Границы территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям, могут уточняться в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы зон с особами условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

*6. Карта градостроительного зонирования разрабатывается на территорию в границах населенных пунктов Игнатьевского сельского поселения.*

Границы земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, в части границ земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и границ земельных участков, занятых линейными объектами, отображены условно в соответствии с перечнем указанных территорий, установленным Градостроительным кодексом РФ и иной ранее разработанной градостроительной документации, а также материалов топографической съемки.

Местоположение границ указанных земельных участков подлежит установлению в составе документации по планировке территории, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве изменений для отображения в Правила землепользования и застройки.

**Статья 36. Карта градостроительного зонирования в части границ территориальных зон**

Карта градостроительного зонирования в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к настоящему разделу и являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон.

Графические материалы выполнены в виде карт с условными обозначениями, связывающими содержание карт с содержанием текстовых материалов.

**Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон и установлены их границы:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**ЗСХ– 1** Зона земель сельскохозяйственных угодий

**ЗСХ– 2** Зона земель занятая защитными лесными насаждениями

**ЗСХ – 3** Зона земель объектов сельскохозяйственного производства,хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

**ЗСХ – В** Зона земель занятая водными объектами

**земли населенных пунктов**

**Жилые зоны**

**Ж – 1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства

**Общественно - деловые зоны**

**Ц– 1** Зона застройки объектами общественно-делового назначения центральной части административного центра поселения

**Ц – 2** Зона застройки объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения и спорта

**Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ –1** Зона сельскохозяйственного использования

**СХ – 2** Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения

**Зоны специального назначения**

**СН– 1** Зона специального назначения

**Земли промышленностии иного специального назначения**

**ЗПР** Зона земель промышленности (объектов IV - V класса вредности)

**ЗСН – 1** Зона земель специального назначения (кладбища)

**Земли Водного фонда**

**ВФ** Зона земель водного фонда

#### Раздел 8.    Зоны с особыми условиями использования

**Статья 38.  Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий отображены на карте границ зон с особыми условиями использования в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав Карты градостроительного зонирования отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте границ зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены:

* по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
* по нормативным размерам;
* по границам природных элементов;

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта. Охранные зоны и санитарные разрывы устанавливаются посредством метража от воздушной линии электропередач, магистральных трубопроводов, систем газоснабжения, сетей водоснабжения и канализации.

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон устанавливаются в соответствии с нормативно- правовыми актами Российской Федерации.

4. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

1) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами;

2) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

**Статья 39.  Карта границ зон с особыми условиями использования территории (по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям)**

На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в Градостроительных регламентах.

**Статья 40.**   **Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте границ зон с особыми условиями использования территории**

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по экологическим и санитарно- эпидемиологическим требованиям:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |

 **водоохранные зоны**

 Водоохранная зона водных объектов

 зона затопления паводковыми водами

 **санитарно-защитные зоны**

 Санитарно-защитные зоны земель объектов промышленности и сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

 Санитарно-защитные зоны объектов специального назначения (кладбищ)

 **САНИТАРНые разрывы**

 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

 **Зоны охраны объектов культурного наследия**

 зоны охраны памятников истории и искусства (40 м)

 зоны охраны памятников археологии (50-200 м)

**Часть III   Градостроительные регламенты**

#### Статья 41.  Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях установленных в соответствии с законодательством РФ

1. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального

строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

3. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования, в составе

градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды

разрешенного использования.

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает недопустимость такого использования земельных участков, за исключением случаев,

когда по последствиям их применения они могут быть признаны аналогичными иным

разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента

соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 19 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов,

сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством

Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе

положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших

эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

9. Если на момент введения Правил содержание правовых режимов территорий зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, необходимо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, получение соответствующих заключений от уполномоченных органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

*По мере установления режимов зон с особыми условиями* использования территорий в указанной форме соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

**Раздел 9.  Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны**

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**Статья 42. Зона земель сельскохозяйственных угодий (ЗСХ-1)**

Зона ЗСХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции на сельскохозяйственных угодьях (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)) и выделена для обеспечения правовых условий их сохранения, а также предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | Градостроительные регламенты не устанавливаются. |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с **использованием теплиц** | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства | 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 | - минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/ 500000 кв. м;-минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

**Статья 43. Зона земель занятая защитными лесными насаждениями (ЗСХ-2)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедуриспользования участков лесных насаждений предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

 **1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

**1.3. Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-2 не устанавливаются.**

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-2 не подлежат ограничению\*.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 44. Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (ЗСХ-3)**

*Зона выделена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также их развития, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/20000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 18 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства | 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 | - минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/ 500000 кв. м;- минимальные отступы от границы смежного земельного участка- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

**2**. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-3 не подлежат ограничению.

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 45. Зона земель, занятых водными объектами (ЗСХ-В)**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур хозяйственного использования водных объектов.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | Градостроительные регламенты не устанавливаются |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Градостроительные регламенты не устанавливаются |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Градостроительные регламенты не устанавливаются |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Градостроительные регламенты не устанавливаются |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешённые и вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-В не устанавливаются.**

**2.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-В не подлежат ограничению.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли населенных пунктов**

#### Статья 46 Жилые зоны

**Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства.**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 3 этажей, включая мансардный);обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка –75% |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1021);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /7000 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | предельное максимальное количество этажей – 3 надземных этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; − 0 м со стороны общей стены с соседним жилым домом. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Вспомогательные здания и хозяйственные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Размеры земельных участков под один жилой дом (блок-секцию): − минимальный – 300 кв. м; − максимальный: • для сложившейся застройки – 2500 кв. м; • для новой застройки – 1500 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения территории не подлежит установлению. Минимальное количество мест хранения автомобилей – 1 машино-место на 1 домовладение |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка. | предельное максимальное количество этажей – 2 надземных этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 1000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 45. Минимальный процент озеленения – 40. Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 10 машино-мест на 100 посещений в смену |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/не подлежит ограничению;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30 кв.м/ 250 кв.м (при отсутствии охранных зон) и 5000 кв. м (при наличии охранных зон);размещение объектов капитального строительства запрещено.указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка или расположение в границах охранных зон ЛЭП, охранных зон трубопроводов и т.д.) |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1021), хозяйственных построек и гаражей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м/ 1500 кв.м (при отсутствии охранных зон) и 5000 кв. м (при наличии охранных зон);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке. |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка **-** 600/50000 кв.м;минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - **3 этажа**;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома с количеством блоков в блокировке до 10 шт., каждый из которых расположен на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков на один автономный блок – 200/800 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток;  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Общественное питание | Кафе, столовые, закусочные | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Культурное развитие |  Библиотеки |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных;  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/600 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). |

\* Согласно Решения главы администрации МО «Кошехабльский район» №132 от 15.11.2010г. «Об установлении предельной нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам из земель, государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования «Кошехабльский район», принятого Советом народных депутатов Кошехабльского района 11.11.2010г №268-2.

**1.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.3.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

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

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

1.3.5. На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

1.3.6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается, при этом площадь гаража не должна превышать 36 кв. м., а его высота от уровня земли до верха плоской кровли не должна быть выше 3 метров, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

1.3.7.Общая площадь построек хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, навесы) индивидуального использования не должна превышать 100 кв. м за исключением оранжерей и теплиц;

1.3.8. Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

1.3.9. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

1.3.10. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

1.3.11. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

1.3.12. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

1.4.13. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.3.14. .Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии проекта вертикальной планировки земельного участка, выполненного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющих выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к такому виду работ.

1.3.15. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

**Иные показатели:**

Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства на вновь сформированных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках, должно выполняться в коричневых и шоколадных тонах.

В случае отсутствия возможности применения необходимого вида разрешенного использования земельного участка из представленных, допускается присвоение вида разрешенного использования земельного участка согласно «Классификатора видов разрешенного использования» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 не противоречащее особенностям территориальной зоны, в порядке, предусмотренном при присвоении условно-разрешенных видов использования.

#### Статья 47. Общественно-деловые зоны

**Ц –1 зона застройки объектами общественно делового назначения центральной части административного центра поселения**

*Зона выделена для создания разрешительно-правовых условий и процедур формирования центров обслуживания с размещением объектов общественно – делового назначения* связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |  |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;Отделения почты и телеграфа;Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;устройство площадок для празднеств и гуляний;здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**1.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.3.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

1.3.2. В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки МО «Город Майкоп» цветовое решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

1.3.3. При строительстве объектов капитального строительства в исторической части города или охранной зоне памятника истории (архитектуры), а также объектов со значительными объемами, необходимо рассмотреть архитектурное и цветовое решение объекта на общественном Совете по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования «Город Майкоп».

1.3.4. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

1.3.5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

1.3.6. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

1.3.7. Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

1.3.8. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

**Ц-2   Зона застройки объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения и спорта**

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/не подлежит ограничению;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка. | предельное максимальное количество этажей – 2 надземных этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 1000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 45. Минимальный процент озеленения – 40. Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 10 машино-мест на 100 посещений в смену |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома |  |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |  |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |  |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**1.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1.3.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

1.3.2. В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки МО «Город Майкоп» цветовое решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

1.3.3. При строительстве объектов капитального строительства в исторической части города или охранной зоне памятника истории (архитектуры), а также объектов со значительными объемами, необходимо рассмотреть архитектурное и цветовое решение объекта на общественном Совете по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования «Город Майкоп».

1.3.4. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

1.3.5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

1.3.6. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

1.3.7. Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

1.3.8. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

**2**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 48. Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ -1  Зона сельскохозяйственного использования**

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | Градостроительные регламенты не устанавливаются . |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с **использованием теплиц** | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства | 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 | - минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/ 500000 кв. м;-минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

**СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения объектов сельскохозяйственного назначения, предотвращения их занятия другими видами деятельности, и предназначена для ведения сельского, личного подсобного хозяйства, а также для развития объектов сельскохозяйственного назначения.*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/20000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 18 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства | 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 | - минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/ 500000 кв. м;- минимальные отступы от границы смежного земельного участка- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

\*Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

**2**. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗСХ-3 не подлежат ограничению.

**3**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Статья 49. Зоны объектов специального назначения**

**СН-1 Зона кладбищ**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кладбищ и территорий их влияния.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений;осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | Предельные размеры земельных участков - не подлежат ограничениюМинимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений для объектов, связанных с отправлением культа – 1\* м.Предельные параметры зданий, строений, сооружений (максимальная высота (до конька крыши)) для объектов, связанных с отправлением культа – 15\*\* м. |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли промышленности, энергетики. транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения и земли иного специального назначения**

**Статья 50. Зона земель промышленности (объектов IV – V класса вредности) (ЗПР)**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия без значительных выбросов (сбросов) загрязняющих веществ, избыточных запахов, вибрации, шума и не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду.*

*Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.*

*Санитарно-защитная зона промышленных объектов и производств IV и V классов вредности 100-50 метров соответственно.*

**1.  Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;Объекты складского назначения различного профиля;Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;Производственно-лабораторные корпуса; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/1000000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; |
| Недропользование. |
| Тяжелая промышленность. |
| Автомобилестроительная промышленность. |
| Легкая промышленность. |
| Фармацевтическая промышленность. |
| Пищевая промышленность. |
| Нефтехимическая промышленность. |
| Строительная промышленность. |
| Склады. |
| Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых и легковых автомобилей; |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Связь | Объекты 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 содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Объекты придорожного сервиса. | АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до 5 постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3500 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**Статья 51. Зона земель специального назначения– кладбищ (ЗСН-1)**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования сельских кладбищ и территорий их влияния. Размещение зданий и сооружений разрешается в соответствие с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний (кроме существующих кладбищ).*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений;осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | Предельные размеры земельных участков - не подлежат ограничениюМинимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений для объектов, связанных с отправлением культа – 1\* м.Предельные параметры зданий, строений, сооружений (максимальная высота (до конька крыши)) для объектов, связанных с отправлением культа – 15\*\* м. |
| 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 | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 53 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Земли Водного фонда**

**Статья 52. Зона земель водного фонда (ВФ)**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны водных объектов.*

*В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Водным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель водного фонда регулируется Водным кодексом, Земельным кодексом РФ.*

## Раздел 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории

**Статья 53.** **Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 42-52 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 42-57 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Адыгея, органов местного самоуправления поселения (городского округа).

8. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

9. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

#### Статья 53.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 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. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. 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.

### Статья 53.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования статьи с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, виды, использования которых соответствуют видам разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны, но расположенные в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, являются несоответствующими градостроительным регламентам.

3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур, коммунально-складских объектов, иных объектов ограничения использования установлены следующими нормативными правовыми актами:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

4  Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- размещение спортивных сооружений;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В границе санитарно-защитной зоны допускается размещать: условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- озеленение территорий;

- малые формы и элементы благоустройства;

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- пожарные депо;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- автозаправочные станции;

- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- электроподстанции;

- 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.

*6. Изменения в части размеров санитарно-защитных зон (СЗЗ) вступают в силу в день их утверждения независимо от наличия или отсутствия Правил, поскольку они устанавливаются посредством самостоятельных правовых актов. Эти изменения должны быть перенесены в Правила (отображены в них).*

7. Если на момент введения Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме **численных показателей** и предписаний, то в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, необходимо получить соответствующие заключения от соответствующих органов, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

**Статья 53.3.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

3. Границы первого пояса зоны *подземного источника водоснабжения* должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

- 30 м при использовании защищенных подземных вод;

- 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Границы второго и третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом

4. Зона санитарной *охраны водопроводных сооружений*, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

• от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

• от водонапорных башен - не менее 10 м;

• от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство**,** склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15м.

5. По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

6. При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10м.

**Статья 53.4.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется **проектом зон охраны объекта культурного наследия** (ст.34. часть 1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. №73 –ФЗ 2002 г.).

2. До разработки проектов зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия до принятия соответствующих нормативных правовых актов, Управлением по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия следующим образом:

1) в отношении памятников истории и искусства – 40 метров от границ памятника по всему его периметру.

2) в отношении объектов археологического наследия – от 50 до 200 метров от границ (либо основания) объекта культурного наследия по всему его периметру, в зависимости от его типа и сложности рельефа.

3. Хозяйственное и градостроительное освоение территории должно вестись с соблюдением условий охраны объектов культурного наследия.

При организации любых строительных и хозяйственных работ в зонах расположения памятников археологии необходимо предварительное обследование участка отвода земель и определение условий его использования.

Любое строительство или хозяйственная деятельность в поселениях, имеющих на территории памятники истории и археологии, должна быть согласована с районными и республиканскими органами по охране памятников истории и культуры.

4. Определены временные границы мест расположения или концентрации памятников археологии и в их пределах необходимо руководствоваться типовыми режимами для зон охраны памятников археологии. В пределах этих зон земельные участки могут оставаться в пользовании прежних землепользователей, на которых возлагается ответственность за соблюдение режима, установленного для зон охраны.

5. При разработке охранных зон памятников археологии эти типовые режимы должны уточняться в соответствии с конкретной ситуацией. При развитии населённых пунктов района, размещении новых промышленных и жилых объектов, трассировке дорог и т.д., необходимо проводить предварительное археологическое обследование, результаты которого могут повлиять на выбор территории нового строительства или выбор трассы. Если же намеченный вариант размещения объекта окажется оптимальным со всех остальных позиций, до начала работ необходимо произвести раскопки и получить согласование археологической службы.

**Статья 53.5.  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. [**приказом**](#sub_0) Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 27 февраля 2009 г. N 37)), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования, то есть территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

3) предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами (инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи(в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

*Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования,* обуславливаютсяположениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в пункте 2 настоящей статьи, согласно нормативно правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, может допускаться размещение следующих объектов:

- транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

- автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

- попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания, киоски, совмещенные с остановочными павильонами: цветы, печатные издания, мелкий ремонт).

#### Статья 53.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления паводковыми водами (ЗП)

Зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям. Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

В соответствии с протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр, строительство, реконструкция жилых домов и иных объектов капитального строительства в указанной функциональной зоне запрещается.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в зоне ограничения строительства, осуществляется по согласованной с органами ЧС проектной документации, предусматривающей защиту от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характерной для данной зоны. Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, определяются по карте градостроительного зонирования, но с учетом ограничений и рекомендаций, указанных в документации по защите от ЧС природного и техногенного характера и согласованной с органами ЧС.

Приложение № 2

к решению

Совета народных депутатов

МО « Кошехабльский район»

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

******

 **Управляющий делами**

**Совета народных депутатов**

**МО «Кошехабльский район» С. Хананова**