**Содержание**

[Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МЕРЕТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА СУЗУНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 3](#_Toc376074934)

[Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3](#_Toc376074935)

[Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области 3](#_Toc376074936)

[Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил 3](#_Toc376074937)

[Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 3](#_Toc376074938)

[Статья 3. Полномочия Совета депутатов поселения в области землепользования и застройки 3](#_Toc376074939)

[Статья 4. Полномочия Главы администрации поселения в области землепользования и застройки 4](#_Toc376074940)

[Статья 5. Полномочия Администрации поселения 5](#_Toc376074941)

[Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 5](#_Toc376074942)

[Статья 6. Документация по планировке территории 5](#_Toc376074943)

[Статья 7. Порядок подготовки документации по планировке территории 6](#_Toc376074944)

[Статья 8. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения 7](#_Toc376074945)

[Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 7](#_Toc376074946)

[Статья 9. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 7](#_Toc376074947)

[Статья 10. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила 7](#_Toc376074948)

[Статья 11. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 8](#_Toc376074949)

[Статья 12. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 9](#_Toc376074950)

[Статья 13. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории 10](#_Toc376074951)

[Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 11](#_Toc376074952)

[Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 11](#_Toc376074953)

[Статья 15 . Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования 11](#_Toc376074954)

[Статья 16. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 12](#_Toc376074955)

[Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА 12](#_Toc376074956)

[Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила 12](#_Toc376074957)

[Статья 18. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила 14](#_Toc376074958)

[Глава 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД 14](#_Toc376074959)

[Статья 19. Резервирование земель для муниципальных нужд 14](#_Toc376074960)

[Статья 20. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд 14](#_Toc376074961)

[Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 15](#_Toc376074962)

[Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 15](#_Toc376074963)

[Статья 21. Ж – жилые зоны 15](#_Toc376074964)

[Статья 22. ОД – Общественно-деловые зоны 19](#_Toc376074965)

[Статья 23. П – Производственные зоны 21](#_Toc376074966)

[Статья 24. ИT – Зона инженерной и транспортной инфраструктур 22](#_Toc376074967)

[Статья 25. СХ – Зона сельскохозяйственного использования 30](#_Toc376074968)

[Статья 26. Р – Рекреационные зоны 31](#_Toc376074969)

[Статья 27. С – Зоны специального назначения 33](#_Toc376074970)

[Статья 28. ПР – зоны перспективного градостроительного развития 34](#_Toc376074971)

[Глава 9. Дополнительные регламенты в зонах действия факторов ограничений 34](#_Toc376074972)

[Статья 29. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями 34](#_Toc376074973)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. 40](#_Toc376074974)

[Статья 31. Порядок устройства ограждений земельных участков 42](#_Toc376074975)

[Глава 10. Порядок использования объектов, не соответствующих регламенту 43](#_Toc376074976)

[Статья 32. Определение понятия «несоответствие регламенту» 43](#_Toc376074977)

[Статья 33. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту 44](#_Toc376074978)

[Статья 34. Ответственность за нарушение Правил 44](#_Toc376074979)

[Раздел 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 44](#_Toc376074980)

Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МЕРЕТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА СУЗУНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

### Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области**

Правила землепользования и застройки Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области (далее - Правила) разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил**

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

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане территории Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются Советом депутатов Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

**Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 3. Полномочия Совета депутатов поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям Совета депутатов поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил или направление проекта Правил главе Администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

2) направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

3) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории поселения (далее - документация по планировке территории), утвержденной главой Администрации поселения ;

4) установление порядка подготовки документации по планировке территории;

5) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

7) установление ставок земельного налога и арендной платы;

8) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 4. Полномочия Главы администрации поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Главы Администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии;

3) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;

4) принятие решения о направлении проекта Правил в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

5) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;

7) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

8) принятие решения 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;

9) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

10) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

11) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

12) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

13) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, находящихся в муниципальной собственности, и градостроительной деятельности;

14) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

15) принятие решения о развитии застроенной территории;

16) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 5. Полномочия Администрации поселения**

1. К полномочиям Администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка проектов муниципальных правовых актов в области градостроительства, землепользования и застройки;

2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, находящихся в муниципальной собственности, и градостроительной деятельности;

4) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

5) осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования Сузунского района, Схеме территориального планирования Новосибирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;

6) направление в комиссию предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

7) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности поселения;

8) принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

**Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 6. Документация по планировке территории**

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

**Статья 7. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается Главой поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

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

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания 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 поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

**Статья 8. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

**Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ** **ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 9. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом нормативным правовым решением Совета депутатов поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает глава Администрации поселения.

**Статья 10. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила**

1. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом нормативным правовым решением Совета депутатов поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.

3. При проведении публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория поселения может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается Законом Новосибирской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления поселения, разработчиков проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Участники публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил и проекта о внесении изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию.

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания о внесении 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. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

**Статья 11. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования определяется нормативным правовым актом Совета депутатов поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обязательному официальному опубликованию.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца.

7. 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 такого разрешения.

**Статья 12. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется нормативным правовым актом Совета депутатов поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**Статья 13. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым актом Совета депутатов поселения с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в организационный комитет свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

**Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**Статья 15 . Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия 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 их главе Администрации поселения

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава администрации поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 16. 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Администрации поселения.

6. Глава администрации поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи 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.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой Администрации поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования Сузунского района Новосибирской области возникшее в результате внесения в них изменений;

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

3. 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 Новосибирской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) Администрацией Сузунского района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) Администрацией поселения, Советом депутатов поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации поселения.

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

6. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане поселения, Генеральном плане Сузунского района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Глава администрации поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Администрация поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования Сузунского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Новосибирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, Администрация поселения направляет проект о внесении изменений в Правила главе Администрации поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в комиссию на доработку.

10. Глава администрации поселения при получении от Администрации поселения проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Администрации Меретского сельсовета Сузунского района Новосибирской области. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

**Статья 18. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила**

1. Проект о внесении изменений в Правила утверждается Советом депутатов поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе Администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Глава 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

**Статья 19. Резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает Администрация поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

**Статья 20. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает Администрация поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом Администрацией поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

7. Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 21. Ж – жилые зоны**

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами: малой и средней этажности, жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах необходимо в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социально-бытового, торгового, административно-делового, культового назначения, объектов здравоохранения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

##### Ж-2 – Зона застройки малоэтажными (до 3 этажей включительно) жилыми домами

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Многоквартирные (более одной квартиры) 1-3 - этажные жилые дома секционного либо блокированного типа без приусадебных и приквартирных земельных участков. | Минимальная площадь участка многоквартирного блокированного дома из расчета **19,3 м2** на 1 человека  Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от **6** **м.**  Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.  Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли;  Отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и иные объекты дошкольного образования);  (хзяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждения), отдельно стоящие и пристроенные лаборатории,    Сооружения локального инженерного обеспечения (котельные, тепловые, водовпроводные сети, сисетмы канализования, водонапорные башни)  Детские площадки;  Площадки хозяйственного назначения;  Спортивные площадки;  Наземные и подземные стоянки автомобилей. | Размещение в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома.  Торговой площадью до **150 м2**;  Торговой площадью до **200 м2**;  Без рентгеновских установок;  Полезная площадь встроенных помещений не должна превышать **500 м2**. |
| Объекты местного Административного самоуправления и охраны порядка, отделения связи и сбербанка. |  |
| Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы. |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Культовые объекты |  |
| Производственные, коммунальные и складские объекты | Класс санитарной вредности – не выше V. |
| Станции скорой помощи, травмпункты и диспансеры. |  |
| Клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения. |  |
| Отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 300 м2;  Блоки хозяйственных построек (гаражи, сараи, надворные туалеты). |  |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*;

МДС 30 - 1.99.

**Ж-3 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления.

Режим использования приквартирных участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Индивидуальные жилые дома с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства | Минимальные и максимальные размеры участков – от **0.05**до **0.50 га**.  Отступ по линии застройки с отступом от красной линии в районе существующей застройки – не менее 2,5**м** и в соответствии со сложившейся ситуацией;  в районе новой застройки - не менее 2,5**м** и в соответствии со сложившейся ситуацией |
| Блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками | Минимальная площадь приквартирных участков – **250 м2**;  Отступ по линии застройки с отступом от красной линии в районе существующей застройки – не менее 2,5**м** и в соответствии со сложившейся ситуацией;  в районе новой застройки - не менее 2,5**м** и в соответствии со сложившейся ситуацией |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Хозяйственные постройки (гараж для легкового автомобиля, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное);  Стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке;  Детские площадки;  Огород, сад. | Располагаются по линии застройки с отступом от красной линии в районе существующей застройки - не менее 2,5**м** и в соответствии со сложившейся ситуацией;  в районе новой застройки - не менее 2,5**м** и в соответствии со сложившейся ситуацией;  Располагаются в **1м** от границ участков, в соответствии с противопожарными нормами. Допускается блокирование хозяйственных построек. |
| Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка | Без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ.  Без организации санитарно-защитной зоны |
| Размещение объектов повседневного обслуживания населения, компенсирующих их недостаток на прилегающих  городских территориях (ДДУ, общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, ветеринарные лечебницы, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи, учреждения культурного назначения) | Магазины торговой площадью до **150-200 м2**, кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов  Амбулатории, поликлиники площадью до **600 м2** |
| Сооружения локального инженерного обеспечения (котельные, тепловые, водовпроводные сети, сисетмы канализования, водонапорные башни) |  |
| Зеленые насаждения общего пользования |  |
| Детские игровые площадки |  |
| Спортплощадки. |  |
| Гаражи индивидуальных легковых машин:  в пределах усадьбы -  приквартирного участка - | на **2** транспортных средства;  на **2** транспортных средства. |
| Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) | По расчету в соответствии с СНиП 2.04.02.-84 |
| Площадки для мусоросборников. | Из расчета **1** контейнер на 10-15 семей.  Расстояние до участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее **10м**. |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Здания и сооружения культовых учреждений |  |
| Производственные, коммунальные и складские объекты. | Класс санитарной вредности – не выше V. |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*;

МДС 30 - 1.99;

СП 30-102 - 99;

СНиП 31-02 - 2001 «Дома жилые одноквартирные»

**Статья 22. ОД – Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

##### ОД-1 – Общественно-деловая зона

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Организации и учреждения сферы управления |  |
| Учреждения культуры, искусства и просвещения районного и поселкового значения |  |
| Кредитно-финансовые организации, офисы |  |
| Зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости |  |
| Предприятия связи, почтамт |  |
| Предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные |  |
| Гостиницы |  |
| Строительство зданий смешанного использования с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, имеющих самостоятельные входы | В жилых домах, выходящих на магистральные улицы, площадь жилых помещений на 1 этаже не должна превышать 10% площади этажа. |
| Отделения и участковые пункты милиции |  |
| Пожарные депо |  |
| Озелененные территории общего пользования |  |
| Больницы общего типа, родильные дома, госпитали в полном составе технологических помещений |  |
| Станции скорой помощи |  |
| Поликлиники, диспансеры |  |
| Учебные, лабораторные корпуса |  |
| Учебно-производственные мастерские |  |
| Библиотеки и архивы |  |
| Информационные и компьютерные центры |  |
| Спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений |  |
| Спортивные арены с трибунами |  |
| Спортивные универсальные и развлекательные комплексы с трибунами |  |
| Велотреки, с трибунами |  |
| Теннисные корты с трибунами |  |
| Бассейны крытые и открытые с трибунами и без них |  |
| Спортивные школы, спортклубы с залами и полями |  |
| Игровые комплексы, аттракционы |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Жилые дома многоквартирные |  |
| ДДУ, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны – по расчету на внутриквартальных территориях зоны |  |
| Автостоянки для объектов зоны |  |
| Поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи |  |
| Общественные туалеты |  |
| Реабилитационные центры |  |
| Дома ребенка |  |
| Мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи |  |
| Зеленые насаждения общего пользования и защитные |  |
| Предприятия общественного питания с полным циклом пищеприготовления |  |
| Пункты медицинского обслуживания |  |
| Приемные пункты прачечной и химчистки |  |
| Мастерские по ремонту и пошиву одежды, обуви. |  |
| Отделения связи, сбербанка |  |
| Общежития |  |
| Открытые (гостевые) автостоянки |  |
| Рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования). |  |
| Помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие) |  |
| Конференц-залы и пресс-центры |  |
| Предприятия общественного питания |  |
| Пункты охраны общественного порядка |  |
| Пожарные посты, объекты пожарной охраны |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Строительство многоэтажных жилых домов |  |
| Высшие и средние учебные заведения. |  |
| Строительство крупных торговых комплексов и центров, универсальных и развлекательных комплексов, связанных со скоплением больших масс людей |  |
| Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи |  |
| Больницы общего типа, диспансеры |  |
| Бани |  |
| Рынки открытые и крытые |  |
| Мотодромы |  |
| Ипподромы (с конюшнями) |  |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*

СНиП 2.07.01 - 89\*

СНиП 2.07.01 - 89\*

СНиП  2.07.01 - 89\*

МДС 30-1.99

СНиП 2.08.02-89

СанПиН 2.1.3.1375-03

**Статья 23.** **П – Производственные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

##### П-1 – Зона размещения производственных объектов IV – V классов санитарной вредности

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса вредности с СЗЗ 100 м |
| Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности с СЗЗ 50м |
| Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; |
| Транспортно-технические комплексы перегрузки и хранения пылящих грузов, перевозимых навалом с применением складских элеваторов и пневмотранспортных или других установок и хранилищ, исключающих вынос пыли во внешнюю среду;  Фабрики - химчистки;  Фабрики-прачечные;  Банно-прачечные комбинаты;  Ветлечебницы с содержанием животных |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Административные, офисные здания;  Ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории;  Предприятия общественного питания;  Склады;  Объекты инженерного обеспечения предприятий;  Пожарные депо;  Стоянки открытые наземные;  Паркинги подземные и наземные. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| автозаправочные станции;  санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;  профессионально-технические учебные заведения;  поликлиники;  отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;  киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  аптеки;  ветеринарные лечебницы с содержанием животных;  ветеринарные приемные пункты;  антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи  отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты |

##### П-2 – Зона размещения производственных объектов II – III классов санитарной вредности

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II класса вредности с СЗЗ 500 м |
| Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности с СЗЗ 300 м |
| Открытые и закрытые склады и места разгрузки, погрузки и хранения |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;  гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;  гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;  автозаправочные станции;  санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья. |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03.

**Статья 24. ИT – Зона инженерной и транспортной инфраструктур**

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для формирования земельных участков, обеспечивающих размещение производственных объектов и сооружений транспорта (автомобильного, железнодорожного). Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе зоны ИТ только в случае, если части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного и транспортного обеспечения территорий, в том числе:

##### ИТ-1 – Зона объектов инженерной инфраструктуры

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| одозаборные сооружения;  Станции водоподготовки;  Электроподстанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции;  Станции подъема;  Водонапорные башни;  Зоны санитарной охраны 1 пояса;  Магистральные водоподводящие трубопроводы  Теплоэлектроцентрали, районные котельные;  Водопроводные очистные сооружения;  Насосные станции;  Очистные канализационные сооружения;  Очистные сооружения ливневых стоков;  Размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;  Прокладка под тротуарами (или разделительными полосами) тепловых сетей в общих траншеях, а других сетей – только в каналах или тоннелях;  Размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации;  Прокладка под полосой между красной линией и линией застройки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации);  Размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития надземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;  складские объекты;  административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;  объекты коммунально-бытового назначения для обслуживания персонала;  медицинские пункты;  складские здания и помещения;  сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;  объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;  питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;  санитарно-защитные зеленые насаждения;  ограждения. |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*

Земельный Кодекс;

СНиП 2.05.02 - 85;

СН 467 - 74;

СНиП 2.07.01 - 89\*;

СНиП 32-04 – 97.

##### ИТ-2 – Зона объектов транспортной инфраструктуры

Зона объектов транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов железнодорожного, автомобильного транспорта, улично-дорожной сети и объектов обеспечивающих их эксплуатацию, строительство и реконструкцию.

Полоса отвода железных дорог (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| испетчерские пункты;  автовокзалы, автостанции;  инженерные корпуса и иные объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, сооружений, устройств, линий, сетей и других объектов;  вокзалы;  перегрузочные склады;  автобусные, таксомоторные парки;  парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта;  трансагенства, кассы;  площадки транзитного транспорта;  объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;  объекты благоустройства, средства визуальной информации;  площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств;  остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;  пешеходные переходы. |  |
| Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);  Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций. | Условия: не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ. Запрещается нарушать установленный порядок земле-, недро- и водопользования. В полосе отвода в местах прилегания к сельхозугодиям не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности.  В местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов.  Выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог. |
| Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения. |
| Служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта. |
| Размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта. | На основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке. Пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, автомобильными дорогами, дорогами I - III категорий устраиваются только в разных уровнях, пересечения с автомобильными дорогами IV - V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути, скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| административно-бытовые здания и помещения;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;  станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;  автозаправочные станции;  газозаправочные станции;  гостиницы, мотели;  пункты оказания медицинской помощи;  общественные туалеты;  кафе, закусочные, бары, кафетерии;  объекты почты, связи, переговорные пункты;  коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения;  мемориальные комплексы, культовые объекты;  стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  ремонтно-механические мастерские;  автошколы;  многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом; |  |
| Использование для нужд железной дороги имеющихся на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов | По согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр. |
| предоставление в установленном порядке во временное пользование свободных земельных участков:  в срочное пользование физическим и юридическим лицам (временным пользователям) для устройства подъездных путей, проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), оказания услуг пассажирам и иных целей;  предоставление во временное пользование: государственным и общественным предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам – для сельскохозяйственных целей, отдельным категориям работников транспорта – под служебные земельные наделы, гражданам – для выпаса скота и сенокошения.  Размещение временными пользователями в пределах полосы отвода капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов. | При условии:  использования участков в соответствии с целями и условиями их предоставления,  не допуская вреда объектам железнодорожного транспорта и безопасности железнодорожного движения,  соблюдения требований безопасности движения,  не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения.  Для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта. Согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договоры о срочном пользовании земельными участками между железными дорогами и временными пользователями оформляется железной дорогой в месячный срок с даты получения документов от заявителя. |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов. | Производится по согласованию с Администрацией района.  В местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты. |
| Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода. | Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами Администрации района, принимаемыми по согласованию с МПС России. К переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности. Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м. |
| Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями. | Должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений. В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов. |
| Размещение в пределах полосы отвода на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта наружной рекламы юридических и физических лиц. | Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации. Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода. |
| Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами. | На неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл. 10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м. |

**Информационные источники регламентов:**

Земельный кодекс, ст. 90.

«Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.);

Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. М, 1994;

«Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», утв. приказом МПС РФ от 15.0.1999 г № 26Ц;

«Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г).

Постановление Правительства РФ от 01.12 .1988 №1420

Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»

Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ от 24.11.1997 г. № С-1360-у)

**Статья 25. СХ – Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для использования и размещения на территории поселения объектов сельскохозяйственного назначения, зданий строений и сооружений сельскохозяйственного использования.

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| дачное строительство (ведение дачного хозяйства)  ведение сельского хозяйства  ведение огородничества  ведение садоводства  личное подсобное хозяйство | Минимальные и максимальные размеры участков – от **0.05**до **0.50 га**.  Отступ от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;  в районе новой застройки – не менее  **2,5м** |
| ведения сельскохозяйственного производства  ведение животноводства |
| крестьянско-фермерское хозяйство |
| свиноводческие комплексы и фермы  птицефабрики  фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),  фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);  базы крестьянских (фермерских) хозяйств; |
| тепличные и парниковые хозяйства. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| карьеры;  склады;  стоянки транспортных средств (терминалы); почтовые отделения, телефон, телеграф. |  |
| временные сооружения мелкорозничной торговли |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| инженерные коммуникации и транспортные сооружения; |  |
| внутрихозяйственные дороги, коммуникации  здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;  цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;  хранилища навоза и помета; |
| инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства. |

**Статья 26. Р – Рекреационные зоны**

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых городски лесами, парками, озерами, водохранилищами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационные зоны включаются также особо охраняемые природные территории.

##### 

##### Р-1– Зона учреждений и объектов рекреационного назначения

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки  Здания и сооружения культового назначения  Музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны  Парки, сады, скверы, бульвары (озелененные территории общего пользования); | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Игровые площадки, бассейны, малые архитектурные формы и иные объекты Благоустройства;  Зеленые насаждения, газоны, цветники;  Общественные туалеты;  Площадки для сбора мусора;  Открытые спортивные, игровые детские площадки;  Парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;  Места для пикников, вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха;  временные объекты;  Элементы визуальной информации;  Прокат игрового и спортивного инвентаря | |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;  Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;  Лыжные спортивные базы;  Интернаты для престарелых;  Дома ребенка;  Тренировочные базы, конноспортивные базы;  Спортклубы;  Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;  Летние эстрады, танцзалы, дискотеки;  Спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);  Физкультурно-оздоровительные сооружения, развлекательные комплексы;  Спортивно-развлекательные сооружения;  Предприятия общественного питания (кафе, бары, рестораны);  Объекты пожарной охраны;  Культовые сооружения. | |

**Информационные источники регламентов:**

* СНиП 2.07.01 - 89\*.

##### Р-2 – Зона, занятая городскими лесами, парками

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Лесные массивы;  Санитарно-защитные лесополосы;  Лесопарки;  Тематические парки;  Зоопарки;  Ботанические сады;  Оранжереи, питомники;  Детские площадки, площадки для отдыха;  Прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;  Места для пикников, костров;  Санитарная рубка и рубка ухода. | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Пункты первой медицинской помощи;  Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,  общественные туалеты;  Некапитальные строения для кафе и закусочных;  Зооуголки;  Элементы благоустройства, малые архитектурные формы;  Аттракционы;  Летние эстрады;  Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения;  Культовые объекты;  Сезонные обслуживающие объекты;  Временные сооружения для обслуживания отдыхающих;  Открытые спортивные площадки;  Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;  Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;  Автостоянки для временного хранения туристических автобусов. | |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*

##### Р-3 – Зона водных объектов

Земельные участки занятые естественными или искуственными водными объектами

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Озера;  Реки;  Водохранилища;  Ручьи. |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Места для пикников, вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха;  Пляжи;  Лодочные станции;  Временные объекты;  Элементы визуальной информации;  Прокат игрового и спортивного инвентаря |  |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП 2.07.01 - 89\*

**Статья 27. С – Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

##### С-1– Зона очистных сооружений канализации

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Очистные сооружения канализации |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Объекты необходимые для функционирования очистных сооружений |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП  2.07.01 - 89\*.

##### С-2– Зона, занятая кладбищами

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Кладбища смешанного и традиционного захоронения |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Административные, офисные здания;  Культовые объекты;  Объекты инженерной инфраструктуры;  Объекты обслуживания персонала. |

**Информационные источники регламентов:**

СНиП  2.07.01 - 89\*.

**Статья 28. ПР – зоны перспективного градостроительного развития**

Земельные участки, зарезервированные под будущее строительство объектов государственного и муниципального значения. Оъектов жилого и промышленного назанчения.

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Резервные территории |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Размещение объектов инженерной инфраструктуры |

Глава 9. Дополнительные регламенты в зонах действия факторов ограничений

**Статья 29. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями**

##### Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения)

**Санитарно-защитная зона** (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

* снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
* создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
* организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

Для групп промышленных предприятий или промышленного узла устанавливается единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников, а также результатов годичного цикла натурных наблюдений для действующих предприятий.

Установление величины санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.).

| **Степень ограничений** | **Виды использования территории** | **Условия использования территории** |
| --- | --- | --- |
| Условно разрешено | Ж; ОД | Допускается размещение гаража-стоянки вместимостью свыше 300 машино-мест с соответствующими обоснованными расчетами рассеивания выбросов вредных веществ и расчетами по защите от шума при наличии положительного заключения органов Госсанэпиднадзора.  Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.  Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.  Минимальное расстояние от въездов-выездов до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров. |
| П | Допускается размещение объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.  Размер СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.  Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.  При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.  В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости, а в составе проектно-сметной документации должен быть представлен проект по ее организации, благоустройству и озеленению в соответствии с действующей нормативной документацией. |
| ИТ | При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом. |
| Р-1, Р-2 | Разрешены только скверы у административных зданий и проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха и городские леса. |
| 3апрещено | Ж1-Ж3; ОД-1; Р-1, Р-2 , Р-3 | Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, торговых комплексов, культурно- развлекательных и культовых религиозных комплексов, выращивание продуктов питания.  Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.  Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.  Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест. |
| П | Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды. |

**Информационные источники регламентов:**

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

СНиП  2.05.06 - 85;

СНиП 2.07.01 - 89\*.

##### Шумы: санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны и зоны негативных акустических воздействий (ЗНАВ)

Размеры санитарных разрывов, СЗЗ и ЗНАВ устанавливаются от промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, а также трамвайных путей, тоннелей, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

Размеры СЗЗ определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, инфразвука и других физических факторов на территории жилой застройки и жилых помещений.

| **Степень ограничений** | **Виды использования территории** | **Условия использования территории** |
| --- | --- | --- |
| Условно разрешено | Ж1-Ж3; ОД-1; Р-2 | На территории, существующей в санитарных разрывах и ЗНАВ жилой застройки, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки. |
| Ж1-Ж3; ОД-1; Р | Изменение границ санитарных разрывов и ЗНАВ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля. |
| Р | СЗЗ, ЗНАВ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗНАВ.  Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок. |
| Сокращение размеров СЗЗ и ЗНАВ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля. |
| П; С | Санитарные разрывы, ЗНАВ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта или жилой застройки без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗНАВ. |
| П; ИТ | Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарные разрывы и ЗНАВ которых не превышают размеров санитарных разрывов и ЗНАВ источника. |
| П | Размеры СЗЗ и ЗНАВ автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т.д.), режима их эксплуатации и др. |
| С | Допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и ЗНАВ за их пределами при суммарном учете. |
| П; С | Сокращение размеров СЗЗ и ЗНАВ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля. |
| Запрещено | П | Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗНАВ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны. |
| ИТ | Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗНАВ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях. |
| С | Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.). |
| Ж | Запрещены объекты постоянного проживания людей, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, ДДУ, школы, образовательные учреждения. |
| ОД-1 | Запрещены спортивные сооружения. |
| Р | Запрещены все виды рекреационного использования. |

**Информационные источники регламентов:**

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

«Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97);

СНиП 2.07.01 - 89\*;

«Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» (ГН 2.2.4/2.1.8.562-96);

СНиП II-12 - 77;

ГОСТ «Трансформаторы силовые, масляные. Нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний»;

«Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт» (М., Энергоатомиздат, 1985);

«Справочник по проектированию электроснабжения городов» (Л-д, 1986).

##### Водоохранная зона

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

| **Степень ограни-чений** | **Виды использования территории** | **Условия использования территории** |
| --- | --- | --- |
| Условно разрешено | Ж; ОД; Р; ИТ; | Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Сбор и отвод ливневых вод. Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей. |
| Ж; Р | Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов. |
| П; С | Выморачивание, вынос, ликвидация объектов. |
| Запрещено | Ж; ОД; Р; П; ИТ; С | Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ. |
| Ж, ОД, Р, ИТ, | Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов. |
| Ж | Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.  Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков. |
| Ж; ОД; Р; П; ИТ; | Запрещено размещение стоянок транспортных средств.  Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов. |
| Р | Запрещено проведение рубок главного пользования. |
| П | Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов. |
| С | Запрещено проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод. Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков для удобрения почв. |

**Информационные источники регламентов:**

Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06;

«Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» (утверждено постановлением Правительства РФ № 1404 от 23.11.96);

Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97;

СНиП 2.07.01 - 89\*.

**Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия границы зон охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах указанных 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 границах зон с особыми условиями использования территории, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными Главой 8 Раздела 2 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, установленным на карте границ территориальных зон с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в проектах охранных зон.

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 границ зон с особыми условиями использования территории, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. Установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия:

1) охранные зоны;

2) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) зоны охраняемого природного ландшафта.

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

а) градостроительными регламентами, определёнными Главой 8 Раздела 2 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, установленным на карте границ территориальных зон с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Саратовской области, органов местного самоуправления.

8. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

9. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

10. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водн-ого фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

11. Режим использования земельных участков, находящихся в пределах зон воздушных подходов аэродромов, зон, подверженных воздействию взрыво-пожароопасных объектов, зон затопления однопроцентным паводком, ограничения на строительство на них объектов капитального строительства, определяются техническими регламентами.

12. 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.

**Статья 31. Порядок устройства ограждений земельных участков**

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Администрацией, в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи, за исключением зон садоводства и дачного хозяйства.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивны узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки. Орган Администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение десяти дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения осуществляется без взимания платы.

9. При выделении земельных участков на территориях, застроенных многоквартирными домами, устройство ограждений выделенных земельных участков не предусматривается, если иное не предусмотрено градостроительным регламентом данной территориальной зоны.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случае, если проект ограждения земельного участка входит в состав проектной документации объекта капитального строительства (комплекса таких объектов), которая подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьёй 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение в отношении его действий, указанных в частях 5-8 настоящей статьи, не требуется.

Глава 10. Порядок использования объектов, не соответствующих регламенту

**Статья 32. Определение понятия «несоответствие регламенту»**

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

* расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
* имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
* имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
* имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
* наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту постановлением Главы поселения по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

**Статья 33. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту**

1. Использование существующих объектов капитального строительства может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

2. Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с «Правилами» и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

**Статья 34. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Раздел 3. Карта градостроительного зонирования**