

**Никольский сельский Совет депутатов**

**Абанского района Красноярского края**

**РЕШЕНИЕ**

18.04.2013 г. с. Никольск № 33-75Р

О Правилах землепользования и

 застройки поселения

 В соответствии со статьями 8, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 6 п. 1.21 Устава Никольского сельского совета, Абанского района, Красноярского края, Никольский сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

1.Утвердить Правила землепользования и застройки всей территории Никольского сельсовета согласно приложению.

2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения оставляю за собой.

Глава Никольского сельсовета: Т.И.Войни

 **Приложение к решению**

 **№ 33-75Р от 18.04.2013**

**РАЗДЕЛ I Порядок регулирования землепользования и застройки органами мес****тного самоуправления**

**Статья 1 Основные понятия и термины, используемые в Правилах**

Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

**архитектурно-строительное проектирование** – деятельность по развитию территорий, осуществляемая путём подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством,

Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона -** территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

**градостроительная документация** - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, территориального зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное задание** - документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов различных видов градостроительной документации, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

**градостроительное регулирование** – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

**градостроительное преобразование территории** - деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, направленная на изменение существующего функционального использования территорий в целях приведения такого функционального использования в соответствие с утвержденными документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки и документацией по планировке территории;

**градостроительная подготовка территорий** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения границ территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ) - документ, подготавливаемый по форме, устанавливаемой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** -часть поверхности земли, границы которой установлены в соответствии с законодательством, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**карта градостроительного зонирования** – графическая часть Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**красные линии** – линии, отделяющие территории улично-дорожной сети от первичных элементов планировочной структуры – кварталов. Внутри кварталов красные линии не устанавливаются;

**нормативные зоны с особыми условиями использования** **территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, отображаемые на основании требований к размерам зон с особыми условиями использования территорий, установленных законодательством Российской Федерации;

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**планировка территории** - упорядочение планировочной структуры территорий, и определение параметров их развития, осуществляемое посредством определения красными линиями границ элементов планировочной структуры и улично-дорожной сети, установления границ зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ зон действия публичных сервитутов, границ земельных участков;

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**предельные размеры земельных участков и предельные** **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы местной администрации, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и иных объектов недвижимости, установленными в соответствии с законодательством;

**строительство и реконструкция объектов капитального** **строительства** – создание зданий, строений, сооружений и последующее изменение их параметров;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятствен пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, границы которых отображаются в проектах планировки территории;

**улично-дорожная сеть** (УДС) - часть территории населенного пункта, ограниченная красными линиями и предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, упорядочения застройки и прокладки инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования улично-дорожной сети. К элементам улично-дорожной сети относятся улицы, дороги, проспекты, переулки, проезды, набережные, площади, и иные адресообразующие объекты;

**условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**элемент планировочной структуры** - часть территории, выделяемая в целях рациональной организации пространства, установленная в составе проекта планировки территории и ограниченная красными линиями, границами административно-территориального деления территории. К элементам планировочной структуры относятся планировочные районы, планировочные микрорайоны, планировочные кварталы, иные элементы. Первичным (минимальным) элементом планировочной структуры является квартал.

**Статья 2 Органы местного самоуправления, органы администрации муниципального образования и органы, создаваемые Главой муниципального образования, осуществляющие полномочия в области землепользования и застройки на территории Никольского сельсовета.**

1. Органами местного самоуправления, органами администрации муниципального образования, а также органами, создаваемыми Главой муниципального образования, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории Никольского сельсовета, являются:

1) Никольский сельский Совет депутатов Абанского района Красноярского края (далее - Никольский сельский Совет депутатов);

2) Глава Никольского сельского Совета (далее – Глава муниципального образования);

3) администрация Никольского сельского Совета (далее – администрация муниципального образования);

4) орган администрации Абанского района Красноярского края, осуществляющий полномочия в области архитектурной и градостроительной деятельности (далее – орган архитектуры и градостроительства);

5) комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Никольского сельсовета (далее – комиссия).

В администрации муниципального образования могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся землепользования и застройки территории поселения.

2. Никольский сельский Совет депутатов осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) утверждает правила землепользования и застройки Никольского сельсовета и вносит изменения в Правила;

2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами.

3. Глава муниципального образования осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) принимает решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки Никольского сельсовета, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

2) принимает решение о подготовке документации по планировке территории;

3) утверждает подготовленную на основании правил землепользования и застройки документацию по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

4) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил;

7) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования Никольского сельсовета;

8) утверждает состав и порядок деятельности комиссии;

9) в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами сельского поселения, проводит публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;

10) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами сельского поселения.

4. Администрация муниципального образования осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) координирует деятельность органов администрации муниципального образования по вопросам землепользования и застройки;

2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами.

5. Орган архитектуры и градостроительства Абанского района осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) обеспечивает подготовку и реализацию документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления;

2) ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории поселения;

3) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами.

6. Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) осуществляет разработку проекта Правил землепользования и застройки Никольского сельсовета, проекта о внесении в них изменений;

2) проводит публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Никольского сельсовета, проекту о внесении изменений в Правила, по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) рассматривает вопросы, связанные с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами.

**Статья 3 Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки**

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории поселения, осуществляется органами самоуправления через средства массовой информации, посредством проведения публичных слушаний, а также в иных формах, в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения документации по планировке территории имеют право вносить и обсуждать предложения, участвовать в подготовке решений по вопросам землепользования и застройки на территории Никольского сельсовета в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством, Уставом, настоящими Правилами, иными правовыми актами.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, определяется решением Никольского сельского Совета депутатов.

**Статья 4 Порядок установления границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий**

1. Границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются (отображаются) на карте градостроительного зонирования территории Никольского сельсовета;

Территориальные зоны устанавливаются в пределах границ населенных пунктов на всей его территории, применительно к межселенным территориям – в пределах границ поселения на застроенных и планируемых к застройке территориях.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны.

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

4. Границы территориальных зон (подзон) устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития;

3) территориальных зон, определенных действующим законодательством;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

5. Границы территориальных зон (подзон) могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода линейных объектов;

5) границам населенного пункта;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

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

7. Примерные границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, определенные на основании законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, и примерные границы водоохранных зон, определенные на основании водного законодательства, отображены на карте градостроительного зонирования.

**Статья 5 Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования Никольского сельсовета;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным одновременно в одной из территориальных зон и в одной или более зонах с особыми условиями использования территорий, применяются градостроительные регламенты, установленные для всех этих зон.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами для территориальной зоны (подзоны);

2) градостроительному регламенту, установленному в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах границ соответствующей зоны (соответствующих зон) с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

9. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

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

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 6 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 7 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

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

4) коэффициент застройки;

5) коэффициент свободных территорий;

6) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 8 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей населенного пункта о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением Никольского сельского Совета депутатов и не может быть более одного месяца.

8. 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 муниципального образования.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования 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 правовых актов сельского поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

10. 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.

11. 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.

12. 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 9 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, проводимых в порядке, определенном решением Никольского сельского Совета депутатов, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. 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.

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 муниципального образования.

6. Глава 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.

**Статья 10 Подготовка и утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой по инициативе органов самоуправления либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта сельского поселения) в сети Интернет.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган архитектуры и градостроительства осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки орган архитектуры и градостроительства принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа сельского самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется решением Никольского сельского Совета депутатов с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

8. Глава муниципального образования 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 правовых актов сельского поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, Никольский сельский Совет депутатов вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 11 Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральным планам, возникшее в результате внесения в Генеральные планы поселений 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 субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Никольского сельсовета;

4) 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 муниципального образования.

5. Глава муниципального образования 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 данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**РАЗДЕЛ II Требования к размещению, проектированию, строительству, реконструкции,** **внешнему облику отдельных видов объектов, благоустройству сельских** **территорий**

**Статья 12 Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов**

1. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

2. В случае строительства наземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

3. Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог, железнодорожных путей и др.), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

4. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

5. При проектировании наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта, в проектной документации следует предусматривать шумозащитные мероприятия в соответствии с законодательством, иными нормативными правовым актами, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, строительными нормами и правилами, требованиями технических регламентов.

**Статья 13 Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов**

1. Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

2. В случае строительства подземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

3. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

4. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения.

При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление поселковых территорий.

5. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

6. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

7. Застройщики всех подземных линейных объектов обязаны передать в орган архитектуры и градостроительства проектную и иную документацию, касающуюся строительства и реконструкции таких объектов, в случаях и объеме, предусмотренных законодательством. До ввода подземных линейных объектов в эксплуатацию застройщикам необходимо произвести исполнительную съемку построенного объекта.

8. Водопроводы, сети канализации должны возводиться с аварийными системами водооткачки.

**Статья 14 Требования к размещению временных объектов**

1. Размещение временных объектов должно осуществляться с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

2. Требования к размещению временных объектов, а также порядок их размещения устанавливаются правовыми актами Главы муниципального образования.

3.Запрещается размещение временных объектов в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения, на газонах, проезжей части улиц и дорог, а также на земельных участках, предоставленных для строительства, если иное не установлено законодательными и иными нормативными правовыми актами.

4. Временный объект подлежит демонтажу по окончании установленного индивидуальным правовым актом срока его размещения.

**Статья 15 Требования к благоустройству сельских территорий и внешнему облику объектов капитального строительства, временных объектов**

1. Благоустройство сельских территорий, ремонт, покраска и архитектурно-художественное оформление объектов капитального строительства и временных объектов должны осуществляться с учетом документов территориального планирования и документации по планировке территории, а также на основании проектной документации (проекта временного объекта), иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством, иными нормативными правовыми актами.

2. До ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию, сдачи временных объектов застройщик или владелец временного объекта обязан выполнить их архитектурно-художественное оформление, а также работы по благоустройству территории в соответствии с проектной документацией (проектом временного объекта), за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством допускается перенос сроков выполнения отдельных видов работ.

3. При проведении работ, предусмотренных в части 1 настоящей статьи, необходимо:

-учитывать исторически сложившийся облик застройки,

-выполнять сомасштабное и соподчиненное включение современных элементов в сложившиеся архитектурный облик застройки

**РАЗДЕЛ III Территориальные зоны. Зоны с особыми условиями использования**

**территорий. Градостроительные регламенты**

**Статья 16 Виды зон и их кодовые обозначения**

1. Настоящими Правилами на территории Никольского сельсовета устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

1) рекреационные зоны:

а) рекреации (Р. 1);

б) рекреационно-спортивные (РС)

2) жилые зоны - Ж:

а) индивидуальной жилой усадебной застройки для постоянного проживания и ведения личного подсобного хозяйства (ИЖС);

б) временной жилой застройки (ВЖЗ);

3) общественно-деловые зоны:

а) делового, коммерческого и общественного назначения (ОД.1);

б) объектов образования (ОД. 2);

4) производственно-коммунальные зоны:

а) производственных предприятий непищевого профиля IV класса опасности (П. 4);

б) производственных предприятий непищевого профиля V класса опасности (П. 5);

5) зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

а) автомобильного транспорта (ИТ. 1);

б) инженерной инфраструктуры (ИТ. 2);

6) зоны сельскохозяйственного использования (СХ);

7) зоны ландшафтного озеленения (Л);

8) зоны специального назначения:

а) зоны кладбищ (СН.1);

б) зоны площадок для временного хранения ТБО (СН.2);

в) зона закрытого скотомогильника (СН.3)

2. На карте градостроительного зонирования отображаются следующие границы зон с особыми условиями использования территорий:

- границы санитарно-защитных зон промышленных предприятий, объектов коммунального хозяйства, установленных в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения;

- границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос определенные на основании водного законодательства.

**Статья 17 Рекреационные зоны - Р**

1. В состав рекреационных зон могут включаться территории, занятые лесопарками, скверами, парками, поселковыми садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах допускается размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

2. В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в данной территориальной зоне, либо с обслуживанием таких объектов, за исключением линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

**Статья 18 Зоны рекреации – Р.1**

1. Зоны рекреации включают в себя участки территорий населенного пункта, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, с расположенными на них объектами для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также занятые лесами, скверами, парками, садами, бульварами.

В зонах рекреации допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение лесов, скверов, парков, лесопарков, садов, бульваров, набережных;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом (кассы, пункты проката спортивного инвентаря, общественные туалеты, мусоросборники);

2) размещение аттракционов, открытых спортивных плоскостных сооружений, не требующих установления санитарно-защитных зон;

3) размещение открытых площадок для временной парковки автомобильного транспорта (далее также – автотранспорта);

4) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне рекреации, либо с обслуживанием таких объектов и не требующих установления санитарно-защитных зон;

5) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне рекреации, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

6) размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм,

7) размещение ТП.

8) размещение конфессиональных объектов, мемориалов;

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение объектов общественного питания;

2) размещение объектов административного назначения, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом;

3) размещение объектов, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом, за исключением объектов, указанных в части 3 настоящей статьи, а также настоящей части.

**Статья 19 Зоны рекреационно-спортивные – РС**

1. Зоны рекреации включают в себя участки территорий населенного пункта, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, с расположенными на них объектами для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также занятые скверами, парками, садами, бульварами, набережными, пляжами.

В зонах рекреации допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение крытых и открытых спортивных плоскостных сооружений, требующих установления санитарно-защитных зон;

2) размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения, спортивных баз;

3) размещение объектов административного назначения, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение вспомогательных сооружений, связанных с организацией отдыха, туризма, занятием физической культурой и спортом (кассы, пункты проката спортивного инвентаря, общественные туалеты, мусоросборники);

2) размещение аттракционов, крытых и открытых спортивных плоскостных сооружений, игровых площадок, площадок для отдыха, не требующих установления санитарно-защитных зон;

3) размещение на участках спортивных сооружений хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного для них использования: трибун, конюшен, гаражей, складских сооружений;

4) размещение сквозных ограждений участков. При этом вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция ограждения) должен быть современным и высоко-эстетичным.

5) размещение открытых площадок для временной парковки автомобильного транспорта (далее также – автотранспорта);

6) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в рекреационно-спортивной зоне, либо с обслуживанием таких объектов и не требующих установления санитарно-защитных зон;

5) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в рекреационно-спортивной зоне, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

6) размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм,

7) размещение ТП;

8) размещение парков, скверов, бульваров;

 9) размещение жилой зоны (гостиные дома) для проживания обслуживающего персонала;

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение объектов общественного питания, торговли;

2) размещение конфессиональных объектов, мемориалов;

**Статья 20 Жилые зоны – Ж**

1. Жилые зоны предназначены для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной жилой застройки, жилой застройки средней этажности, садоводческого и дачного строительства.

1. К жилым зонам относятся земельные участки территории населенного пункта, используемые и предназначенные для размещения жилых домов.

2. В жилых зонах допускается размещение объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых объектов, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов сельскохозяйственного назначения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. При планировке и застройке жилых кварталов, малоэтажной застройки и застройки средней этажности необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок на цокольных или подземных этажах зданий, а также подземных гаражей на дворовой территории с использованием их наземной части для размещения детских игровых площадок и объектов благоустройства.

**Статья 21 Зоны индивидуальной жилой усадебной застройки для постоянного проживания**

**и ведения личного подсобного хозяйства – ИЖС**

1. Зоны индивидуальной жилой усадебной застройки включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения усадебных и блокированных жилых домов для постоянного проживания.

В зонах жилой усадебной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. На приусадебном участке помимо жилого дома, для ведения личного подсобного хозяйства, допускается размещение хозяйственных, бытовых и иных зданий строений и сооружений с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

***2. Основной вид разрешенного использования:***

1) индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

2) отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с приусадебными участками;

3) многопрофильные учреждения дополнительного образования;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) детские дошкольные учреждения;

2) школы начального, общего, среднего (полного) общего образования;

3) размещение на придомовых участках хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования, в том числе – построек для содержания крупнорогатого, мелкого скота и птицы, теплиц, хозпостроек для хранения инвентаря, летних кухонь, бань (саун), душа, надворных уборных, отдельно стоящих гаражей, а также гаражей, встроенных в жилые дома, устройство открытых бассейнов (за исключением хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования, примыкающих к расположенным со стороны улиц границам земельных участков);

 4) размещение на приквартирных участках сплошных ограждений вдоль улиц, сквозных ограждений между участками. При этом вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция ограждения) и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

5) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне жилой усадебной застройки, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

6) размещение садов, огородов, палисадников;

7) размещение ЦТП, ТП;

8) размещение автостоянок «гостевых» для временного хранения легковых автомобилей;

 9) детские площадки, площадки отдыха с элементами озеленения, хозяйственные площадки.

10) размещение магазинов, предприятий общественного питания;

11) размещение аптек;

12) размещение отделений связи;

13) размещение спортивных площадок, не требующих установления санитарно-защитных зон;

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение 2-3 этажных многоквартирных домов;

2) блокированные жилые дома в 1-3 этажа с участками для каждого блока (квартиры);

3) размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка;

4) размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, мастерские по ремонту товаров личного и бытового потребления, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);

5) размещение поликлиник, амбулаторий, ФАП;

6) размещение конфессиональных объектов;

7) размещение физкультурно-оздоровительных сооружений;

8) размещение учреждений культуры и искусства;

9) размещение финансово-кредитных учреждений;

10) размещение гостиниц, общежитий;

11) размещение отделений, пунктов полиции;

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

1) этажность – не более 3 этажей, в том числе с мансардой;

2) площадь земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома – от 800 кв. м до 1500 кв.м;

3) ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома – не менее 20,0 м;

4) общая площадь земельного участка (земельных участков) предназначенного (предназначенных) для строительства блокированного жилого дома определяется из расчета не менее 75 кв. м на один блок;

5) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных и блокированных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м, , до стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м, кустарников – 1 м;

6) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства в кварталах новой жилой застройки – не менее 5 м.

7) в условиях реконструкции, строительство жилых зданий и гаражей допускается по красной линии или в соответствии со сложившимися местными традициями и действующими нормативами;

8) высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м;

9) коэффициент застройки – не более 0,4;

10) коэффициент свободных территорий – не менее 0,6;

11) для строительства и эксплуатации жилых домов минимально допустимая ширина улиц – 18 м, проездов - 9 м, проезжей части улиц – не менее 7 м, проездов между земельными участками — не менее 3,5 м.

12) противопожарные расстояния от границ застройки до лесных массивов должны быть не менее 15 метров.

6. Площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

**Статья 22 Зоны временной жилой застройки – ВЖЗ**

1. Зоны временной жилой застройки включают в себя участки территории населенного пункта**,** на которых размещены усадебные жилые дома для постоянного проживания, попадающие в границы санитарно-защитных и прибрежных зон.

В зонах временной жилой застройки допускается размещение и использование объектов, связанных с временным проживанием граждан на этой территории и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. а также объектов, коммунально-бытового назначения, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основной вид разрешенного использования:***

1) использование индивидуальных жилых домов с хозяйственными постройками и придомовыми земельными участками;

2) использование многоквартирных жилых домов с придомовыми земельными участками.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) капитальный и текущий ремонт многоквартирных, и индивидуальных жилых домов, хозяйственных построек, и сооружений вспомогательного использования;

2) размещение и использование на придомовых участках некапитальных хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования (за исключением хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования, примыкающих к расположенным со стороны улиц границам земельных участков), использование открытых бассейнов;

3) размещение бетонных септиков и дождеприемных колодцев, надворных уборных с бетонными выгребными ямами, других сооружений и элементов благоустройства, предназначенных для защиты почв от загрязнения;

4) размещение и использование на земельных участках некапитальных сплошных ограждений вдоль улиц, сквозных ограждений между участками;

5) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне временной жилой застройки, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

6) использование садов, огородов, палисадников;

7) размещение ТП, КНС;

8) размещение автостоянок «гостевых» для временного хранения легковых автомобилей;

9) размещение детских площадок, площадок отдыха с элементами озеленения, хозяйственных площадок;

10) размещение и использование торговых киосков;

11) размещение аптечных киосков;

12) размещение передвижных предприятий первоочередного обслуживания;

13) размещение спортивных площадок, не требующих установления санитарно-защитных зон;

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение капитальных хозяйственных построек, отдельно стоящих капитальных гаражей, а также гаражей, встроенных в жилые дома.

***5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

1) для эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – не менее 1 м, до стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м, кустарников – 1 м;

2) для эксплуатации усадебных жилых домов, минимальные расстояния между постройками должны быть: от жилого строения (или дома) и погреба до уборной – 12 м, до душа, бани (сауны) – 8 м; от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.

3) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 м;

4) в условиях реконструкции, строительство гаражей допускается по красной линии или в соответствии со сложившимися местными традициями и действующими нормативами;

5) высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м;

6) коэффициент застройки – не более 0,4;

7) коэффициент свободных территорий – не менее 0,6;

6. Площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

**Статья 23 Общественно-деловые зоны - ОД**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального образования, административных, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В общественно-деловых зонах допускается размещение жилых домов, гостиниц, конфессиональных, линейных и коммунальных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.3. Противопожарные расстояния от границ застройки до лесных массивов должны быть не менее 50 метров.

**Статья 24 Зоны делового, общественного и коммерческого назначения – ОД. 1**

1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения объектов делового назначения, предпринимательской деятельности, культуры.

В зонах делового, общественного и коммерческого назначения допускается размещение объектов здравоохранения, среднего профессионального образования, жилых домов, гостиниц, конфессиональных, коммунальных и линейных объектов, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение административных объектов, судебно-юридических и финансово-кредитных учреждений и организаций, издательств, объектов торговли (кроме рынков продовольственных и промышленных товаров), предприятий общественного питания, а также иных объектов делового назначения, предпринимательской деятельности, не требующих установления санитарно-защитных зон, за исключением объектов, указанных в частях 3, 4 настоящей статьи;

2) размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;

3) размещение гостиниц;

4) размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения;

5) размещение объектов культуры (дворцы культуры кинотеатры, музеи, выставочные центры, библиотеки, досуговые центры);

6) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта;

7) размещение конфессиональных объектов;

8) размещение аптек;

9) размещение объектов придорожного сервиса.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение открытых стоянок, подземных гаражей-стоянок;

2) размещение объектов благоустройства;

3) размещение парков, скверов, бульваров;

4) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

8) размещение ТП и ЦТП

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение жилых домов;

2) размещение рынков продовольственных и промышленных товаров;

3) размещение автозаправочных станций;

4) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

5) реконструкция зданий, в том числе с изменением их функционального назначения.

6) размещение объектов здравоохранения, не указанных в части 2 настоящей статьи.

7) размещение объектов среднего профессионального образования;

**Статья 25 Зоны объектов образования – ОД. 2**

1. Зоны объектов образования включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования и среднего профессионального образования, объектов, связанных с ними.

В зонах объектов образования допускается размещение объектов культуры, жилых домов, коммунальных и линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, среднего профессионального образования и внешкольного образования;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение объектов спортивно-оздоровительного назначения;

2) размещение объектов и сооружений благоустройства;

3) размещение парков, скверов, бульваров;

4) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов образования, а также в смежных территориальных зонах;

5) размещение ТП и ЦТП

6) размещение жилых домов, предназначенных для проживания работников образовательных учреждений.

***4. Условно разрешенный вид использования:***

1) реконструкция зданий, в том числе со строительством, пристройкой, размещением сопутствующих учреждений и объектов соцкультбыта: библиотек, спортивных сооружений, РОНО, детских образовательных центров.

2) размещение объектов торговли (кроме рынков продовольственных и промышленных товаров), предприятий общественного питания;

3) размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;

4) размещение объектов культуры (досуговые центры, кинотеатры, музеи, выставочные центры, библиотеки);

5) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, подземных гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов образования, либо с обслуживанием таких объектов;

6) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне объектов образования, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

**Статья 26 Производственно-коммунальные зоны - П**

1. Производственно-коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

2. В производственно-коммунальных зонах допускается размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов транспорта, объектов торговли, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

3. В производственно-коммунальных зонах не допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, жилых домов, парков, детских учреждений, а также объектов образования, объектов спортивно-оздоровительного назначения, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи.

**Статья 27 Зоны производственных предприятий непищевого профиля IV класса опасности – П.4**

1. Зоны производственных предприятий IV класса опасности включают в себя участки территории населенного пункта и земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для размещения объектов IV - V классов опасности, в том числе промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

2. В зонах производственных предприятий IV - V класса опасности допускается размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов транспорта, объектов торговли, культовых, административных, спортивных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение промышленных, коммунальных и складских объектов IV - V классов опасности;

2) размещение линейных объектов, связанных с промышленными, коммунальными и складскими объектами, объектами транспорта, расположенными в зоне производственных предприятий IV - V классов опасности, либо с обслуживанием таких объектов.

3) размещение оптовых баз, складов;

4) размещение предприятий автосервиса, гаражей, автостоянок, автомобильных моек, СТО;

5) размещение АЗС, АГЗС.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение объектов коммунально-бытового назначения, IV - V классов опасности;

2) размещение объектов общественного питания, торговли (кроме оптовых рынков продуктовых товаров), гостиниц, бань;

3) размещение объектов транспорта IV - V классов опасности, не указанных в части 2 настоящей статьи;

4) размещение предприятий по техническому обслуживанию автомобилей IV - V классов опасности, не указанных в части 2 настоящей статьи;

5) размещение административных объектов, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне производственных предприятий IV - V классов опасности;

6) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне производственных предприятий IV - V классов опасности, либо с обслуживанием таких объектов;

7) размещение гаражей для личного автотранспорта граждан;

8) размещение спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов;

9) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

10) размещение объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур IV - V классов опасности, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в настоящей части;

11) размещение ТП и ЦТП.

**Статья 28 Зоны производственных предприятий непищевого профиля V класса опасности – П.5**

1. Зоны производственных предприятий V класса опасности включают в себя участки территории населенного пункта и земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для размещения объектов V класса опасности, в том числе промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных и складских объектов, объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В зонах производственных предприятий V класса опасности допускается размещение объектов транспорта, объектов торговли, культовых, административных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности;

2) размещение линейных объектов, связанных с промышленными, сельскохозяйственными и складскими объектами, расположенными в зоне производственных предприятий V классов опасности, либо с обслуживанием таких объектов.

3) размещение оптовых баз, складов промышленных товаров;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение объектов коммунально-бытового назначения V класса опасности;

2) размещение объектов общественного питания, торговли (кроме оптовых рынков продуктовых товаров), гостиниц, бань;

3) размещение объектов транспорта V класса опасности, не указанных в части 2 настоящей статьи;

4) размещение предприятий по техническому обслуживанию автомобилей V класса опасности, не указанных в части 2 настоящей статьи;

5) размещение административных объектов, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне производственных предприятий V класса опасности;

6) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта, открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок, связанных с объектами, расположенными в зоне производственных предприятий V класса опасности, либо с обслуживанием таких объектов;

7) размещение гаражей для личного автотранспорта граждан;

8) размещение конструкторских бюро, поликлиник, исследовательских лабораторий, связанных с обслуживанием объектов V класса опасности, расположенных в зоне производственных предприятий V класса опасности, а также спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов;

9) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи;

10) размещение объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур V класса опасности, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в настоящей части;

11) размещение ТП и ЦТП.

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение объектов начального профессионального образования, связанных с обслуживанием объектов IV - V классов опасности, расположенных в зоне производственных предприятий V класса опасности, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов.

**Статья 29 Зоны инженерной и транспортной инфраструктур - ИТ**

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

2. В зонах инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

**Статья 30 Зоны автомобильного транспорта – ИТ.1**

1. Зоны автомобильного транспорта включают в себя участки территории населенного пункта и земель промышленности, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

В зонах автомобильного транспорта допускается размещение иных линейных объектов, объектов благоустройства в случаях, предусмотренных настоящей статьей, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение автомобильных дорог, их конструктивных элементов, дорожных сооружений при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение автостанций, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития объектов автомобильного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение остановочных площадок при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

4) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

5) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

***4. Условно разрешенные виды использования:***

1) размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение объектов автомобильного транспорта и дорожного сервиса, за исключением объектов, указанных в частях 2, 3 настоящей статьи, а также в настоящей части, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Статья 31 Зоны инженерной инфраструктуры – ИТ.2**

1. Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя участки территории населенного пункта и земель промышленности, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещения сетей инженерно-технического обеспечения, объектов связи, иных объектов инженерной инфраструктуры, пожарного депо;

2) размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта;

2) размещение объектов благоустройства.

**Статья 32 Зоны сельскохозяйственного использования - СХ**

1. Зоны сельскохозяйственного использования включают в себя участки территории населенного пункта, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения и используемые в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и настоящими Правилами.

В зонах сельскохозяйственного использования допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, фермерских хозяйств. Допускается размещение линейных объектов, объектов благоустройства в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, плодово-ягодными питомниками и другими);

2) размещение пунктов приема и заготовки сельскохозяйственной продукции, теплично-парниковых объектов, иных зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение земельных участков, предназначенных для ведения огородничества;

2) размещение линейных объектов, сооружений связанных с объектами, расположенными в зоне сельскохозяйственного использования, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов;

3) размещение объектов благоустройства.

**Статья 33 Зоны ландшафтного озеленения - Л**

1. Зоны ландшафтного озеленения включают в себя участки территории населенного пункта, не вошедшие в границы перечисленных выше территориальных зон, предназначенные для сохранения озелененных пространств на незастроенной территории населенного пункта и восстановления нарушенного ландшафта.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) размещение лесопитомников, дендропарков, садов, рощ, водоемов, озеленения санитарно-защитных зон, прокладка дорожно-тропиночной сети;

2) размещение объектов благоустройства;

3) размещение линейных объектов.

**Статья 34 Зоны специального назначения - СН**

1. В состав зон специального назначения включают в себя участки территории поселения, занятые кладбищами, объектами размещения отходов производства и потребления, объектами обороны и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. В зонах специального назначения допускается размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зонах специального назначения и в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов, культовых, коммунальных объектов, объектов образования в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, а также размещение иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зонах специального назначения, либо с обслуживанием таких объектов.

**Статья 35 Зоны кладбищ - СН.1**

1. Зоны кладбищ, включают в себя участки территории земель специального назначения, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

В зонах кладбищ, крематориев допускается размещение линейных, коммунальных, культовых объектов в случаях, установленных настоящей статьей.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в Федеральном Законе РФ от 12.01.96 №8-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О погребении и похоронном деле».

***2. Основной вид разрешенного использования:***

размещение мест погребения (в том числе кладбища, стены скорби).

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение объектов похоронного обслуживания;

2) размещение культовых объектов;

3) размещение коммунальных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне кладбищ, либо с обслуживанием таких объектов;

4) размещение линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне кладбищ, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

***4. Условно разрешенный вид использования:***

1) размещение коммунальных объектов, за исключением объектов, перечисленных в части 3 настоящей статьи, при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов.

**Статья 36 Зоны площадок для временного хранения ТБО – СН.2**

1. Зоны специально оборудованных площадок для временного хранения ТБОвключают в себя участки территории земель специального назначения, предназначенные для размещения объектов коммунального хозяйства V класса опасности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) складирование и временное хранение ТБО;

2) размещение линейных объектов, связанных с обслуживанием таких объектов;

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение линейных объектов, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи.

2) размещение хозяйственных объектов, связанных с обслуживанием таких объектов.

**Статья 37 Зона закрытого скотомогильника - СН.3**

1. Зона закрытого скотомогильникавключает в себя участок территории земель специального назначения, предназначенный для размещения объекта коммунального хозяйства I класса опасности, а также для установления санитарно-защитной зоны такого объекта.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в «Ветеринарно-санитарных правилах сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов» от 05. 01. 1996 г. N 1005 (ред. от 13. 06. 2006 N КАС06-193).

***2. Основные виды разрешенного использования:***

1) проведение обследований по ветеринарно-санитарному состоянию скотомогильника;

2) ремонтно-восстановительные работы по обслуживанию существующих сооружений объекта

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования:***

1) размещение линейных и других объектов, связанных с обслуживанием скотомогильника.

**Статья 38 Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий, связаны с охраной водных объектов, а также с санитарными и экологическими ограничениями.

2. На карте градостроительного зонирования отображены границы санитарно-защитных зон, установленных в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, границы водоохранных зон в соответствии с водным законодательством.

**Статья 39 Санитарно-защитная зона промышленных предприятий**

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и рассчитываются согласно техническим, санитарно-гигиеническим и противопожарным регламентами.

Ориентировочные размеры санитарных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, дачи, садово-огородные участки, зоны отдыха, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания, объекты фармацевтической и пищевых отраслей промышленности, оптовые склады пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты фармацевтических предприятий, объекты пищевой промышленности, оптовые продовольственные склады, комплексы водопроводных сооружений.

В санитарно-защитной зоне допускается размещать: нежилые помещения, управленческие и административные здания, поликлиники, лаборатории, спортивные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гостиницы, гаражи, автостоянки, объекты по техническому обслуживанию автомобилей, пожарные депо, объекты инженерной инфраструктуры за исключением комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03).

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины в %:

до 300 м – 60;

св. 300 до 1000 м – 50;

св. 1000 до 3000 м – 40.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м. – не менее 20 м.

Размер санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, в случае их обрабатывания пестицидами и агрохимикатами авиационным способом должен составлять не менее 2000 м, тракторами – 300 м.

**Статья 40 Санитарно-защитная зона ЛЭП, объектов связи**

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы ВЛ, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Расстояния по горизонтали от крайних проводов ВЛ при наибольшем их отклонении до ближайших частей производственных, складских, административно-бытовых и общественных зданий и сооружений должны быть не менее: 2 м. – для ВЛ до 20 кВ, 4 м. – для ВЛ 35 – 110 кВ.

Расстояние по горизонтали от крайних проводов вновь сооружаемых ВЛ при неотклоненном их положении до границ земельных участков жилых и общественных зданий, площадок отдыха и занятий физкультурой, хозяйственных площадок или до ближайших выступающих частей жилых и общественных зданий при отсутствии земельных участков со стороны прохождения ВЛ, а также до границ приусадебных земельных участков индивидуальных домов и садовых участков должно быть не менее расстояний для охранных зон ВЛ соответствующих напряжений. Прохождение ВЛ над зданиями и сооружениями, как правило, не допускается. (ПУЭ от 01. 10. 2003 г.)

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали (ГОСТ 12.1.051-90):

- для ЛЭП до 20 кВ – 10 м;

- для ЛЭП 35 кВ – 15 м;

- для ЛЭП 110 кВ – 20 м;

- для ЛЭП 220 кВ – 25 м;

 - для ЛЭП 500 кВ -- 40 м.

Расстояние по горизонтали ( в свету) от правительственного кабеля связи, проложенного по межселенной территории, до фундаментов зданий, сооружений и зеленых насаждений принимается в соответствии с СП 42.13330.2011.

Размеры охранных зон определены Правилами охраны линий связи, утвержденными Советом Министров СССР 22 июля 1969 г.

Ширина охранной зоны:

а) от подземного кабеля связи или крайнего провода воздушной линии связи - по 2 м в обе стороны;

б) от надземных или подземных необслуживаемых усилительных пунктов или границы их обваловки - 3 м.

Трассы подземных кабельных линий связи вне населенных пунктов имеют ориентиры - защитные столбики. В пределах охранных зон связи запрещено проведение работ, связанных с проходкой шурфов.

**Статья 41 Зоны санитарной охраны сооружений водоснабжения, санитарно-защитные зоны сооружений водоотведения**

Границы поясов ЗСО подземных источников определяются согласно санитарным нормам:

- граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод;

- граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора;

- граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

Режим использования территорий надлежит принимать в соответствии с санитарными нормами.

Ширина санитарно-защитной полосы водоводов принимается от крайних водоводов не менее 10 – 50 м. в зависимости от грунтовых условий и диаметра трубы.

Ширина санитарно-защитной зоны от городской канализационной станции - 20 м.

Ширину санитарно-защитной полосы напорного коллектора надлежит принимать по расчету до 50 м. в зависимости от грунтовых условий и диаметра трубы.

**Статья 42 Санитарно-защитная зона кладбищ**

Санитарно-защитные зоны кладбищ устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных источников, почв. Санитарно-защитная зона для сельского кладбища – 50 м.

В санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

- строительство жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности;

- предоставление земель для садоводства и огородничества.

**Статья 43 Санитарно-защитная зона площадок для временного хранения ТБО**

Данные санитарно-защитные зоны (СЗЗ) устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных объектов, почв и воздуха. Ширина СЗЗ для площадок временного хранения ТБО составляет 50 м.

В санитарно-защитных зонах разрешается проведение работ по озеленению и благоустройству территории.

В санитарно-защитных зонах площадок для временного хранения ТБО запрещается строительство жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности, размещение садово-огородных участков.

**Статья 44 Санитарно-защитная зона закрытого скотомогильника**

# Данные санитарно-защитные зоны (СЗЗ) устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных объектов, почв и воздуха..)

#  Скотомогильник согласно СанПИНа 2.2.1-1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений» п. 7.1.12 относится по санитарной классификации к предприятиям 1 класса с размером санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ объекта 1000м.

В санитарно-защитных зонах разрешается проведение работ по озеленению и благоустройству территории.

В санитарно-защитной зоне скотомогильника размером:

- 1000 м запрещается строительство жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности, размещение садово-огородных участков, животноводческих хозяйств (ферм, комплексов);

- 200 м запрещается организация скотопрогонов, пастбищ;

- 50 – 300 м запрещается строительство автомобильных и железных дорог в зависимости от их категории.

**Статья 45 Санитарно-защитная зона автомобильных дорог общей сети**

Вдоль автомобильных дорог общей сети I. II. III категорий устанавливаются санитарные разрывы до жилой застройки - 100 м, до садовых участков – 50 м, для дорог IV категории – соответственно 50 и 25 м, считая от бровки земляного полотна. Со стороны жилой и общественной застройки поселений и садоводческих товариществ, следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода автомобильных дорог общей сети предусмотрено размещение улиц и дорог магистрального и местного значения, сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств.

**Статья 46 Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы**

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с водным законодательством. Ширина водоохраной зоны р. Абан – 200 м, для рек и ручьев протяженностью от 10 до 50 км. – 100 м, для ручьев протяженностью до 10 км. – 50 м. Прибрежные защитные полосы приняты шириной 50 м.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

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

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Статья 47 Использование, охрана, защита и воспроизводство лесов**

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с действующим лесным законодательством и иным, регулирующим лесные отношения, нормативным правовым актам.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства защитных лесов, эксплуатационных лесов и резервных лесов устанавливаются статьями 102 - 109 Лесного Кодекса РФ.

**РАЗДЕЛ IV Переходные положения**

**Статья 48 Порядок применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу.

К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Разрешение на строительство, выданное физическому или юридическому лицам до вступления в силу настоящих Правил, признается действительным.