



РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
МИЛЛЕРОВСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

**Об утверждении Правил землепользования
и застройки муниципального образования
«Тренивское сельское поселение»**

Принято
Собранием депутатов

12 мая 2017 года

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», частью 1¹ статьи 12 Областного закона от 28.12.2005 № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области» (в редакции Областного закона Ростовской области от 28.12.2015 № 486-ЗС), Уставом муниципального образования «Миллеровский район», Собрание депутатов Миллеровского района

РЕШИЛО:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тренивское сельское поселение» согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившим силу Решение Собрания депутатов Тренивского сельского поселения от 21.12.2012 № 13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Тренивского сельского поселения».
3. Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию.
4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Контроль за опубликованием настоящего Решения возложить на управляющего делами Администрации Миллеровского района Бандурина Н.И.

6. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на председателя комиссии по промышленности, транспорту, коммунальным вопросам, связи, энергетики, развитию бизнеса – Макарова С. Д.

**Председатель
Собрания депутатов
Миллеровского района**



Р.А. Топольсков

**Глава
Миллеровского района**

В.С. Макаренко

**г. Миллерово
15 мая 2017 года
№ 222**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тренивское сельское поселение»

ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Введение

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тренивское сельское поселение» (далее – Правила) – разработаны на следующие населенные пункты: поселок Долотинка, слобода Мальчевско-Полненская, хутор Имени Ленина, хутор Терновой, хутор Тренивка.

Правила разработаны на основании положений Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава муниципального образования «Тренивское сельское поселение», нормативных правовых актов Ростовской области, Миллеровского района и Тренивского сельского поселения.

Графическая и текстовая часть Правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и отвечают действующим нормам и правилам.

Графическая часть по каждому населенному пункту (поселок Долотинка, слобода Мальчевско-Полненская, хутор Имени Ленина, хутор Тренивка) выполнена на отдельных картах.

Текстовая часть выполнена комплексно для всей территории в границах вышеуказанных населенных пунктов.

Все материалы, кроме того, выполнены в электронном виде.

Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории Тренивского сельского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики, формируемой на базе утвержденной градостроительной документации.

Основой для Правил является генеральный план Трениевского сельского поселения, разработанный в 2011 году ООО «ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ» (г. Ярославль).

Правила действуют на территории Трениевского сельского поселения в пределах границ поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

1) **акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

2) **акт приемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

3) **архитектурный проект (эскизный проект)** – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;

4) **виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах, при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

5) **водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

6) **временный объект** – отдельное нежилое здание или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве, работников;

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

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

9) **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

10) **генеральный план сельского поселения** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории поселения, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к

сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

11) **градостроительная деятельность** – деятельность в области территориального планирования, градостроительного регулирования, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, осуществляемая государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами с учётом интересов граждан, государственных, муниципальных и общественных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических и природных особенностей территорий города;

12) **градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;

13) **градостроительное зонирование** – зонирование территории населённого пункта в целях определения территориальных зон с установлением для них градостроительных регламентов;

14) **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;

15) **дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды;

16) **допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

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

18) **заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

20) **землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

21) **изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

22) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населённого пункта;

23) **коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

25) **линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

26) **линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

27) **многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

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

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

30) **подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

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

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

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

35) **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания

территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области;

36) разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

37) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

38) резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

39) реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

40) специальные согласования – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

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

42) строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

43) территориальная зона – зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

44) условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке установленном настоящими Правилами;

45) территории общего пользования – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не

подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц, могут включаться в состав территориальных зон;

46) **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

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

48) **целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом населённого пункта.

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории Треневского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах населенных пунктов Треневского сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность:

1) по проведению градостроительного зонирования территории населенных пунктов Тренивского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) по разделению сельской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

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

5) по согласованию проектной документации;

6) по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

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

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Администрации Миллеровского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Трениевского сельского поселения.

6. Порядок осуществления на территории Трениевского сельского поселения застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил в случае:

1) оформления прав на земельные участки, в том числе, на которых расположены существующие здания, строения и сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) изменения целевого назначения земельного участка;

3) оформление прав на земельные участки под временные объекты, при предоставлении в пользование;

4) оформления прав на земельные участки для целей не связанных со строительством.

7. Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления муниципального образования «Трениевское сельское поселение» по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Состав Правил. Поэтапное введение градостроительного зонирования

1. Правила землепользования и застройки содержат:

1) описание процедур землепользования и застройки;

2) схемы градостроительного зонирования, схемы зон действия ограничений, запрещений;

3) описание градостроительных регламентов;

4) изложения и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила состоят из двух частей:

Часть I – «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II – «Графические материалы и градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил – «Регулирование землепользования и застройки» содержит описание процедур землепользования и застройки, включая:

1) полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования;

2) полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и изменению земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) порядок формирования и предоставления земельных участков для строительства;

4) порядок осуществления градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков;

5) порядок совершенствования настоящих Правил, посредством внесения в них изменений и дополнений;

6) ответственность граждан, юридических и должностных лиц за нарушение Правил.

Часть II настоящих Правил – «Графические материалы и градостроительные регламенты», на которых отображаются границы территориальных зон с их кодовыми обозначениями и описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости для каждой территориальной зоны, а также схема зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия и по экологическим условиям.

3. С момента принятия настоящих Правил вводятся градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для территориальных зон Треневского сельского поселения.

По мере разработки в настоящие Правила вводятся:

1) схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия на территории Треневского сельского поселения;

2) схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям, включая зоны действия ограничений по условиям охраны водных объектов.

4. По мере разработки новых нормативных правовых актов, других документов, которые детализируют правовые нормы части I настоящих Правил, они включаются в настоящие Правила, формируя часть III настоящих Правил – «Изложения и извлечения из нормативных актов, содержащих иные нормы регулирования землепользования и застройки на территории Треневского сельского поселения».

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Миллеровского района в сети «Интернет».

Статья 5. Вступление в силу правил землепользования и застройки и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления и действующие на момент вступления в силу настоящих правил, являются действительными.

3. Администрации Миллеровского района после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации по планировке территорий.

4. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с разрешенным видом использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям,

установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае, если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 6. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов

1. Порядок использования земель территории населенного пункта определяется в соответствии с градостроительным зонированием территории.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Трневского сельского поселения. Градостроительное зонирование осуществляется путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

4. В соответствии с градостроительным зонированием на территории Треневского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- зоны объектов здравоохранения;
- производственные зоны;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения.

5. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов с учетом технических регламентов.

6. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены только при внесении изменений в настоящие Правила.

7. Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

- инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
- станции скорой медицинской помощи;
- опорные пункты охраны порядка;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- пожарные депо;
- рекламные конструкции;
- зелёные насаждения, парки, скверы, малые архитектурные формы;
- базовые станции сотовой связи, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

8. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации

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

10. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых прописаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображают принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

На территории Трениевского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- прибрежная защитная полоса;
- водоохранная зона;
- санитарно-защитная зона;
- санитарно-защитная зона кладбища;
- охранный зона линий электропередачи;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения ;
- санитарно-защитная полоса водовода;
- охранный зона газораспределительных сетей;
- охранный зона магистрального трубопровода;
- санитарно-защитная зона скотомогильника.

11. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон с особыми условиями использования территорий, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны установлены федеральным законодательством.

На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

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

- а) градостроительным регламентам настоящих Правил;

б) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

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

13. Перечни разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

14. Состав градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

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

б) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается с применением процедур публичных слушаний Главой Миллеровского района на основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендации Комиссии;

в) 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.

15. 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 из числа видов использования недвижимости, разрешенных для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

16. Градостроительные регламенты в части параметров разрешенного строительного изменения недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц;

2) параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие «пятно» застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;

3) максимальный процент застройки участка (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

4) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек, существующих и которые могут быть построены дополнительно, к площади земельных участков, при этом разрешенная общая площадь строений определяется умножением коэффициента на площадь земельного участка);

5) предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий;

6) требования по благоустройству территории;

7) ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

17. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации (генерального плана Трениевского сельского поселения, проектов застройки, проектов зон охраны объектов культурного наследия) и другой, обязательной к исполнению, проектной и нормативной документации.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, которые должны быть выделены на схеме градостроительного зонирования территории Трениевского сельского поселения.

В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться подзоны с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковым перечнем видов разрешенного использования недвижимости.

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

18. В настоящие Правила на последующих этапах включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

1) сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

2) особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

ГЛАВА 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Администрация Миллеровского района. Соглашение о передаче полномочий

В соответствии с Федеральным законом РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Администрация Миллеровского района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав Миллеровского района, о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета Администрации Миллеровского района в бюджеты соответствующих поселений.

Статья 8. Полномочия Администрации Миллеровского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Администрации Миллеровского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) разработка проектов генеральных планов Трениевского сельского поселения, правил землепользования и застройки;
- 2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 3) утверждение подготовленной на основе генерального плана Трениевского сельского поселения документации по планировке территории;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- 5) выдача разрешений на строительство, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ и иными федеральными законами, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Трениевского сельского поселения;
- 6) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Миллеровского района;
- 9) принятие решений и осуществление резервирования земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Трениевского сельского поселения для муниципальных нужд;
- 10) принятие решения о развитии застроенных территорий;

11) осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель Треневского сельского поселения.

Статья 9. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации Миллеровского района и сформирована для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании правового акта Администрации Миллеровского района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Комиссия:

- участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;
- рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;
- рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;
- информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;
- проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;
- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки.

Персональный состав членов Комиссии устанавливается постановлением Администрации Миллеровского района.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются ответственные представители Администрации Миллеровского района либо иного уполномоченного органа на распоряжение земельными участками государственная собственность, на которые не разграничена. Указанные представители не обладают правом голоса.

В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить

об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

2. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

- по запросу Комиссии предоставляют в ее адрес заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

ГЛАВА 3. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 10. Требования к основным и условно разрешенным видам использования

В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

3. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы,

водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4. Объекты транспорта, включая автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

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

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

Статья 11. Требования к вспомогательным видам использования

В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

д) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты.

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

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, осуществляется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков 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 согласований.

3. 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.

4. Самостоятельный выбор вида разрешенного использования или получение разрешения на условно-разрешенный вид использования не исключает прохождения правообладателем процедур, связанных с оформлением проектной, разрешительной, правоустанавливающей, правоудостоверяющей документации, предусмотренной законодательством РФ.

Статья 13. 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.

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

2. 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 Миллеровского района.

3. На основании указанных в пункте 2 настоящей статьи рекомендаций Глава Миллеровского района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации Миллеровского района.

4. 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 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Основанием для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может являться документация по планировке территорий.

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.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. 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 их Главе Миллеровского района.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций Глава Миллеровского района в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

ГЛАВА 4 Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 15. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами.

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

- 1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

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

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой Миллеровского района с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

ГЛАВА 5. Организация и проведение публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности

Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Миллеровский район», настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации Миллеровского района.

2. Публичные слушания проводятся с целью предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией, создаваемой для проведения публичных слушаний в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления (Далее – Комиссия).

Статья 17. Вопросы градостроительной деятельности, выносимые на обсуждение публичных слушаний

1. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- рассмотрение проектов генеральных планов, проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

2. Вопросами, выносимыми на обсуждение публичных слушаний, являются предложения, внесенные в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

Статья 18. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах

которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее чем через 10 (десять) дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.

В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет 1 (один) месяц.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Миллеровского района.

7. На основании указанных рекомендаций Глава Миллеровского района в течение трех дней со дня поступления рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации Миллеровского района.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет заинтересованное лицо.

9. 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, решение о предоставлении ему разрешения принимается без проведения публичных слушаний.

Статья 19. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Администрации Миллеровского района.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

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

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

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

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

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

б) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации

сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- 1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- 2) дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
- 3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Глава Миллеровского района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

- 1) утверждении документации по планировке территории,
- 2) доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- 3) отклонении документации по планировке территории.

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

ГЛАВА 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 20. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и

принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Администрации Миллеровского района.

2. Муниципальными нуждами Миллеровского района, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- 1) создание условия для жилищного строительства
- 2) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:
 - а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
 - б) автомобильных дорог общего пользования в границах Трениевского сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.
 - в) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 21. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Администрации Миллеровского района.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- 1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- 2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

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

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

4) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 22. Право ограниченного пользования земельным участком

1. На земельные участки, находящиеся в пользовании граждан и юридических лиц, может быть установлено ограничение прав пользования (сервитуты).

2. Ограничения прав по использованию и распоряжению земельными участками, территории, в пределах которых они устанавливаются, определяются

на основании федеральных законов, законов Ростовской области, ГОСТов, СНиПов и СанПиНов и договорами между сторонами.

3. Ограничения прав (сервитуты), устанавливаются в соответствии с действующим законодательством для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Если сервитут относится к части земельного участка, то на плане земельного участка показываются границы сферы действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, то предоставление плана земельного участка с нанесением непосредственно на план земельного участка сферы действия сервитута не требуется.

5. В случае, когда ограничения прав собственников, пользователей и арендаторов земельного участка не были отражены в ранее выданных документах, удостоверяющих право на землю, а в действительности наличие на территории земельного участка требует установления ограничения прав или такая необходимость появляется с возникновением нового объекта недвижимости, то установленное ограничение прав должно быть зарегистрировано в установленном порядке.

В данном случае регистрация ограничения прав (сервитут) устанавливается за счёт средств юридического или физического лица, в интересах которого устанавливаются данные ограничения.

6. Обременение земельного участка сервитутом может выступать в формах публичного и частного сервитута:

Частный сервитут на территории сельского поселения может быть установлен для обеспечения:

1) строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

2) строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

3) проведения работ по инженерной подготовки территории, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стенок;

4) прохода или проезда через земельный участок;

5) права использования земельного участка (его части) для прокладки, ремонта и эксплуатации коммунальных или индивидуальных линий электропередачи, линий связи, газопровода и иных коммуникаций;

6) права размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

7) эксплуатации и ремонта общих стенок в домах блокированной застройки;

8) других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

7. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ростовской области, нормативным правовым актом органа, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

8. Ограничение прав на земельный участок (сервитут) сохраняется в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу.

9. Сервитут может быть срочным или постоянным.

10. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

11. Собственник земельного участка, обременённого частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут за пользование земельным участком, если иное не предусмотрено законом. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

12. Ограничения прав подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и сохраняются при переходе прав на земельный участок к другому лицу. Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации ограничения прав, является план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

13. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

14. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 23. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом

1. Ограничения использования земельными участками, территорией, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Ростовской области, ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2. Ограничения прав могут быть установлены на основании согласованной и утверждённой в установленном порядке землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

3. Ограничения использования земельных участков могут устанавливаться в следующих случаях:

1) в водоохраных зонах и зонах прибрежных защитных полос водных объектов;

2) в санитарно-защитных, технических зонах, в зонах санитарной охраны;

3) в границах особо охраняемых природных территорий;

4) в охранных зонах объектов культурного наследия, в границах территорий историко-культурных комплексов и объектов;

5) в иных случаях, установленных в соответствии с действующим законодательством, для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. В пределах охранной зоны инженерных коммуникаций запрещается без согласования с органом архитектуры и градостроительства и сетедержателем строительство зданий и сооружений, посадка деревьев, кустарников, а также отсыпка или срезка грунта.

5. Размещение всех временных объектов на инженерных коммуникациях, и в их охранных зонах, запрещается без согласования с сетедержателями.

ГЛАВА 7. Положения о внесении изменений в Правила

Статья 24. Действие Правил по отношению к генеральному плану Тренивского сельского поселения, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил, ранее утвержденная документация, а также документация по планировке территории действуют в пункте, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа Администрации Миллеровского района Комиссии могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о возможном внесении изменений в утвержденный генеральный план сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

Статья 25. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Собрания депутатов Миллеровского района, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Ростовской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в пункте изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- 1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- 2) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- 3) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Собрания депутатов Миллеровского района.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Миллеровского района, Комиссия по землепользованию и застройке, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 26 настоящих Правил.

Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения принимается Главой Миллеровского района.

Основаниями для рассмотрения Главой Миллеровского района вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройки.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию:

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

2) органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Миллеровского района.

Глава Миллеровского района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и

застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их официального опубликования.

ГЛАВА 8. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 27. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации Миллеровского района.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, – в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является **условно** разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от уполномоченного органа Администрации Миллеровского района заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

Статья 28. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

ГЛАВА 9. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 29. Карты градостроительного зонирования территории Треневского сельского поселения (поселок Долотинка, слобода Мальчевско-Полненская, хутор Имени Ленина, хутор Терновой, хутор Треневка)


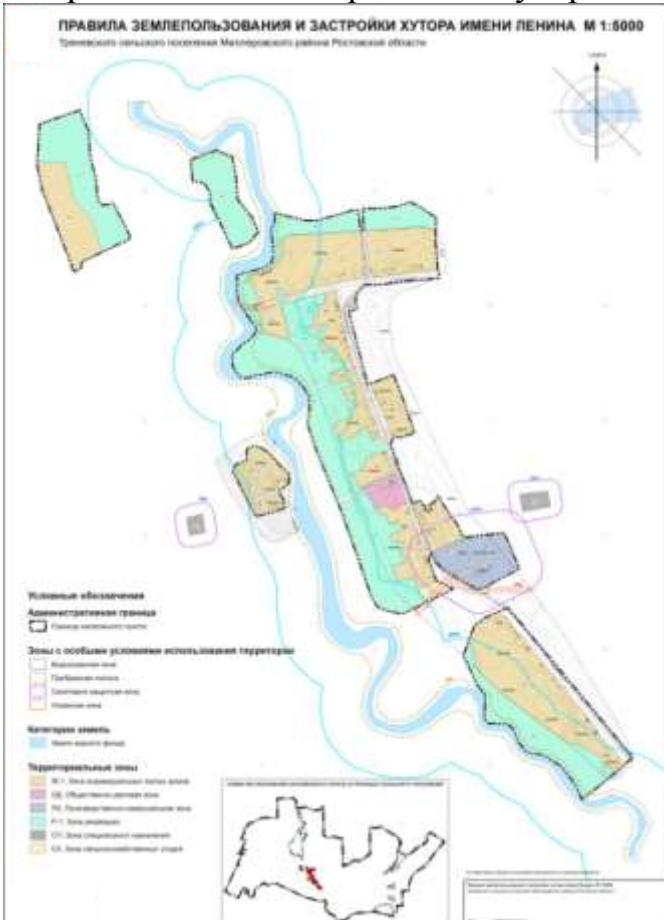
Карты градостроительного зонирования территории Треневского сельского поселения – являются основным графическим материалом Правил, где устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.


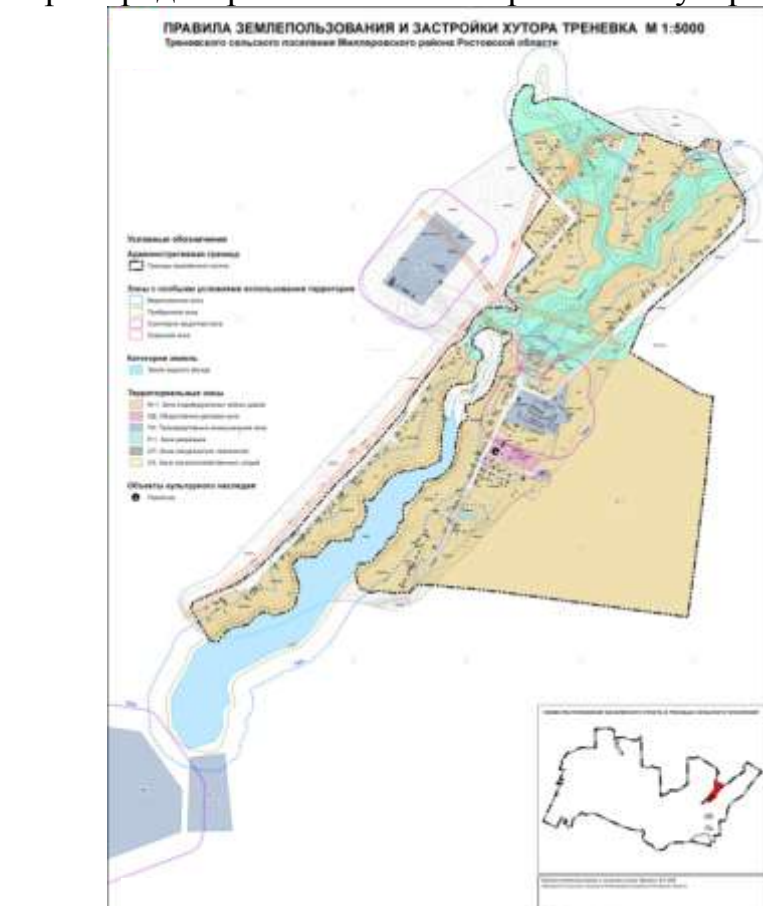
Карты градостроительного зонирования включает в себя:

- 1) границы населенных пунктов Треневского сельского поселения;
- 2) границы территориальных зон внутри территорий населенных пунктов Треневского сельского поселения;
- 3) границы санитарно-защитных зон;
- 4) границы водоохранных зон;
- 5) границы прибрежных защитных полос;
- 6) границы шумового воздействия в полосе отвода железной дороги.

Графические материалы.

№	Наименование	Гриф
1.	<p>Карта градостроительного зонирования: поселок Долотинка</p> 	Не секретно

2.	<p>Карта градостроительного зонирования: слобода Мальчевско-Полненская</p> 	Не секретно
3.	<p>Карта градостроительного зонирования: хутор Имени Ленина</p> 	Не секретно

4.	<p>Карта градостроительного зонирования: хутор Терновой</p> 	Не секретно
5.	<p>Карта градостроительного зонирования: хутор Тренивка</p> 	Не секретно

Масштаб карт градостроительного зонирования составляет 1:5000.

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30. Виды и состав территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования населенных пунктов Трениевского сельского поселения

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов Трениевского сельского поселения выделены следующие территориальные зоны:

Наименование	Индекс
Зона индивидуальной жилой застройки	Ж-1
Зона малоэтажной жилой застройки	Ж-2
Зона делового общественного и коммерческого назначения	ОД
Производственно-коммунальная зона	ПК
Зона транспортной инфраструктуры	Т
Зона сельскохозяйственного использования	СХ
Зона рекреационного назначения	Р
Зона специального назначения	С

Примечания:

1. Правила землепользования и застройки Трениевского сельского поселения выполняются на основании генерального плана поселения, разработанного в 2011г. ООО«ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ» (г. Ярославль).

2. Карты градостроительного зонирования в составе Правил выполняются на территорию Трениевского сельского поселения отдельно по населенным пунктам поселения; текстовая часть Правил представлена комплексно на территорию Трениевского сельского поселения.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные части:

- 1) в границах объектов культурного наследия (памятники археологии);
- 2) в границах территории общего пользования и занятых линейными объектами (линии электропередач, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения);

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются:

- 1) для земель, покрытых поверхностными водами;
- 2) сельскохозяйственных угодий в составе зон сельскохозяйственного использования (земли, занятые многолетними насаждениями – садами и др.).

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования перспективных зон капитальной реконструкции застройки (в соответствии генеральным планом Трениевского сельского поселения) устанавливаются на основании перспективного функционального зонирования этих территорий, определенного в проектах их планировки.

Статья 31. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки

Индивидуальная жилая застройка выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения. К индивидуальной жилой застройке относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	Объекты индивидуального жилищного строительства	хозяйственные постройки, одноэтажные гаражи для личного автотранспорта
2.	Жилые дома блокированной застройки с приусадебными участками, дома коттеджного типа, ведение личного подсобного хозяйства	вместимостью не более 2 машиномест, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, гаражи для хранения маломерных судов, летние кухни, площадки для сбора мусора

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
2.	общеобразовательные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
3.	дошкольные образовательные учреждения	инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
4.	справочные бюро, библиотеки, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
5.	салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
6.	амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
7.	медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
8.	отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские,	открытые места для стоянки автомобилей

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; прачечные и химчистки, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	
9.	магазины продовольственные и промтоварные, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения, рынки	открытые места для стоянки автомобилей
10.	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
11.	ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
12.	здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
13.	пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, открытые места для стоянки автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
14.	аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
15.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской	не устанавливаются

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.),	
16.	базовые станции сотовой связи, мачты, башни, сооружения для операторов сотовой связи, сооружения для радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются
17.	гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
18.	офисы, отделения банков, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
19.	клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, открытые места для стоянки автомобилей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
20.	предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
21.	службы доставки питания	гаражи для служебного транспорта,

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	по заказу, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
22.	временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
23.	бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
24.	автомойки мощностью не более двух постов	хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора
25.	приёмные пункты вторичного сырья	складские постройки, площадки для сбора мусора
26.	физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей	открытые места для стоянки автомобилей, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
27.	общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	не устанавливаются
28.	открытые площадки для занятий групповыми видами спорта	не устанавливаются
28.	автостоянки, гаражи	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 20м ²
29.	здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
30.	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	не устанавливаются
31.	многоквартирные дома до	хозяйственные постройки, открытые места

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	3 этажей	для стоянки автомобилей, встроенно-пристроенные или подземные гаражи, скважины для забора технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора; дворовые площадки: детские, спортивные

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Площадь земельного участка

максимальная	1500м ²
минимальная	200м ²

Количество этажей

максимальное	до 3 этажей, включая все надземные и подземные этажи, в том числе технический, мансардный, цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м
минимальное	не ограничено

Высота зданий, сооружений

максимальная	12м. Высота здания ограничивается количеством этажей (включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м), для блокированных 3 этажа. За исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия
минимальная	не ограничено

Процент застройки

максимальный	1) в условиях вновь застраиваемых территорий
--------------	--

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	<p>(отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.</p> <p>2) в условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.</p> <p>для остальных видов разрешенного использования - не ограничено</p>
минимальный	не ограничен
Минимальный отступ от границы земельного участка	<p>от жилого дома - 3м, от постройки для содержания скота и птицы - 4м, от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) - 1м, от стволов высокорослых деревьев - 4м, от стволов среднерослых, деревьев - 2м, от кустарника - 1м</p> <p>для остальных видов разрешенного использования - не ограничено</p>
Иные показатели	
максимальная высота оград вдоль улиц	2м
максимальная высота оград между соседними участками	2м (разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения)
отступ застройки от красной линии улицы	от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м

Статья 32. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки

Малоэтажная жилая застройка выделена для обеспечения правовых условий формирования районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей, таунхаусов), и многоквартирных

домов до 5 этажей, включая мансардный. с ограниченно разрешенным набором услуг местного значения.

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	Многоквартирные жилые дома до 5 этажей, включая мансардный	хозяйственные постройки, открытые места для стоянки автомобилей и в подземных этажах жилого здания, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, скважины для забора технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора; дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов)
2.	Общежития	не устанавливаются
3.	общеобразовательные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
4.	дошкольные образовательные учреждения	
5.	здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	индивидуальные жилые дома	хозяйственные постройки, гаражи для автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.	блокированные жилые дома с приусадебными участками, дома коттеджного типа	тонн, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, гаражи для хранения маломерных судов, летние кухни, площадки для сбора мусора
3.	дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	хозяйственные постройки, открытые места для стоянки автомобилей, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, скважины для забора технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
4.	специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения	объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
5.	здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
6.	специальные и специализированные образовательные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
7.	справочные бюро, библиотеки, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
8.	салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты	открытые места для стоянки автомобилей
9.	амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
10.	медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
11.	молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
12.	отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; прачечные и химчистки	открытые места для стоянки автомобилей
13.	магазины продовольственные и промтоварные, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
14.	парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
15.	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
16.	ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
17.	здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
18.	пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, открытые места для стоянки автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
19.	аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
20.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
21.	базовые станции сотовой связи, мачты, башни, сооружения для операторов сотовой связи, сооружения для радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
22.	гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
23.	офисы, отделения банков, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
24.	клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, открытые места для стоянки автомобилей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
25.	предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
26.	службы доставки питания по заказу, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
27.	временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
28.	бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
29.	автомойки мощностью не более двух постов	хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора
30.	приёмные пункты вторичного сырья	складские постройки, площадки для сбора мусора
31.	физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей	открытые места для стоянки автомобилей, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
32.	общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	не устанавливаются
33.	открытые площадки для занятий групповыми видами спорта	не устанавливаются
34.	автостоянки, гаражи	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения площадью не более 20м ²
35.	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	не устанавливаются

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Площадь земельного участка

максимальная	10га для застройки без приквартирных земельных
--------------	--

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	участков и 20га – с приквартирными земельными участками (укрупненные показатели в расчете на 1000 человек)
минимальная	не ограничено
Количество этажей	
максимальное	до 5 этажей, включая мансардный, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия – для среднеэтажной жилой застройки
минимальное	1 этаж
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	40% – для малоэтажной жилой застройки
минимальный	20% – для малоэтажной жилой застройки
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено
Иные показатели	
устройство ограждений между участками многоквартирных домов и участков со стороны улицы	2м (при условии обеспечения беспрепятственного доступа экстренных служб, эвакуации людей; разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения) – для среднеэтажной жилой застройки
отступ застройки от красной линии улицы	От красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Статья 33. ОД. Зона делового общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

№	Основные разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения, Дворец бракосочетаний	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
2.	гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
3.	офисы, отделения банков, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д., телевизионные и радиостудии	открытые места для стоянки автомобилей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
4.	предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
5.	музеи, выставочные залы, театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,

№	Основные разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
6.	клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, библиотеки, справочные бюро, архивы	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
7.	ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки	
8.	салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты	открытые места для стоянки автомобилей
9.	центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
10.	выставочные залы и комплексы	открытые места для стоянки автомобилей вместимостью по расчёту, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения

№	Основные разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
11.	пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки	открытые места для стоянки автомобилей
12.	парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
13.	бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, открытые места для стоянки автомобилей
14.	Гипермаркеты, торговые центры, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
15.	магазины продовольственные и промтоварные, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения,	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
16.	специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
17.	службы доставки питания по заказу, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора

№	Основные разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
18.	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
19.	здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
20.	диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
21.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
22.	общественные туалеты	не устанавливаются
23.	объекты гражданской обороны	не устанавливаются
24.	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	не устанавливаются
25.	рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс», ярмарки, выставки товаров	хозяйственные постройки, вместимостью по расчёту, открытые места для стоянки автомобилей, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
26.	медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей
27.	общеобразовательные учреждения дошкольные учреждения	хозяйственные постройки, сады, площадки для групповых занятий физкультурой, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора

№	Условно-разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	объекты жилищного строительства	<p>хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (дом врача, дом продавца товаров повседневного спроса и др., слесарные, ремонтные, кузнечные мастерские и подобные помещения допускаются при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований), одноэтажные гаражи для личного автотранспорта вместимостью не более 2 машиномест, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы), открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, гаражи для хранения маломерных судов, летние кухни, площадки для сбора мусора</p> <p>открытые места для стоянки автомобилей, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, площадки для сбора мусора</p>
2.	общежития	<p>сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора</p>

№	Условно-разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
3.	учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости)	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
4.	научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, открытые места для стоянки автомобилей, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
5.	амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
6.	физкультурно-спортивные комплексы, в т.ч. с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора, открытые места для стоянки автомобилей
7.	здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей,

№	Условно-разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
		вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
8.	мебельные и автомобильные салоны	открытые места для стоянки автомобилей, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
9.	автостоянки, гаражи	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
10.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
11.	базовые станции сотовой связи, мачты, башни, сооружения для операторов сотовой связи, сооружения для радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Площадь земельного участка

максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено

Количество этажей

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
максимальное	5
минимальное	1 этаж
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено

Статья 34. ПК. Производственно-коммунальная зона

Зоны предназначены для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (имеющие санитарно-защитные зоны от 1000 до 50 метров).

Также предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного производства с выделением в них земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
		отходов
2.	автостоянки, гаражи	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
3.	аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
4.	прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
5.	магазины, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
6.	специализированные мебельные магазины, автосалоны	
7.	приёмные пункты вторичного сырья	складские постройки, площадки для сбора мусора
8.	офисы, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
9.	выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы	открытые места для стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
10.	здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
11.	пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
12.	объекты пожарной охраны	не устанавливаются

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	(гидранты, резервуары и т.п.)	
13.	гостиницы, мотели, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
14.	автозаправочные станции	не устанавливаются
15.	станции и пункты техобслуживания автомобилей, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
16.	автомойки, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
17.	научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной	открытые места для стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
18.	станции скорой медицинской помощи, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
19.	предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
20.	танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
21.	бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, открытые места для стоянки автомобилей
22.	производственные базы	открытые места для стоянки автомобилей,

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
23.	рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс»	хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
24.	диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
25.	общественные туалеты	не устанавливаются
26.	объекты гражданской обороны	не устанавливаются
27.	зелёные насаждения	не устанавливаются
28.	общетоварные склады	не устанавливаются
29.	специализированные склады	не устанавливаются
30.	базовые станции сотовой связи, мачты, башни, сооружения для операторов сотовой связи, сооружения для радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	аэродром экспериментальной авиации	не устанавливаются
2.	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования	не устанавливаются

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
3.	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	не устанавливаются
4.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
5.	аптеки	не устанавливаются

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Количество этажей	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено

Статья 35. Т. Зона транспортной инфраструктуры

Зона предназначена для объектов, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта.

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	здания и сооружения, технологически связанные	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения	при предприятии, открытые места для стоянки автомобилей, вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта,
2.	здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением	спортивно-оздоровительные сооружения для работников, привокзальные гостиницы, привокзальные предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения, подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
3.	здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения	административно-бытовые здания, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, открытые места для стоянки автомобилей вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
4.	здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией водного транспорта, портовые сооружения, речные вокзалы, пристани, причалы, сооружения для обеспечения организации и безопасности водного движения	административно-бытовые здания, складские помещения, сооружения для перегрузки и перевалки грузов с одного вида транспорта на другой, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, открытые места для стоянки автомобилей вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
5.	здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведённые для перспективного освоения под строительство	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, открытые места для стоянки автомобилей вместимостью по

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	автодорог, автовокзалы, автостанции, ведомства ГИБДД	расчёту, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий
6.	здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, открытые места для стоянки автомобилей, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, спортивно-оздоровительные сооружения для работников
7.	диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения	
8.	учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, спортивные сооружения, учебные корпуса, лабораторные корпуса, открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки
9.	диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации автобусного движения	не устанавливаются
10.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
11.	общественные туалеты	не устанавливаются
12.	объекты гражданской обороны	не устанавливаются
13.	зелёные насаждения	не устанавливаются
14.	объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс»	хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
2.	магазины продовольственные и промтоварные, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
3.	аптеки, аптечные пункты, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
4.	салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
5.	предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора
6.	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	открытые места для стоянки автомобилей, площадки для сбора мусора

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Площадь земельного участка

максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено

Количество этажей

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено

Статья 36. СХ. Зона сельскохозяйственного использования

Зона предназначена для сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	поля и участки для выращивания сельхозпродукции	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, открытые места для стоянки автомобилей вместимостью по расчёту, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий
2.	пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений	
3.	производственные и складские предприятия сельхозназначения	
4.	животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия	
5.	предприятия по ремонту сельхозтехники	
6.	оранжереи, теплицы, парники	
7.	коммунально-складские и производственные	

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50м	
8.	научно-исследовательские корпуса, лабораторные корпуса	
9.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
10.	объекты гражданской обороны	не устанавливаются
11.	зелёные насаждения	не устанавливаются
12.	склады	не устанавливаются

№	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	не устанавливаются

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Площадь земельного участка

максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено

Количество этажей

максимальное	не ограничено
--------------	---------------

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено

Статья 37. Р. Зона рекреационного назначения

Зона используется для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененного участка, предназначенного для отдыха населения.

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	зелёные насаждения	не устанавливаются
2.	залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов	не устанавливаются
3.	игровые площадки, площадки для национальных игр	объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
4.	музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны	
5.	здания и сооружения культового назначения	
6.	танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки	не устанавливаются
7.	временные (сезонные)	открытые места для стоянки автомобилей,

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	павильоны розничной торговли и обслуживания населения	площадки для сбора мусора
8.	аквапарки, купальные бассейны	не устанавливаются
9.	парки развлечений, луна-парки	не устанавливаются
10.	специализированные, многофункциональные (универсальные) спортивные, спортивно-демонстрационные, спортивно-зрелищные, универсальные корпуса, крытые стадионы, стадионы	здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной от-метки земли, открытые места для стоянки автомобилей, гостиницы и общежития для участников и гостей соревнований
11.	конноспортивные манежи, сооружения (в т.ч. плоскостные) для проведения конноспортивных соревнований	
12.	крытые и закрытые теннисные корты	
13.	сауны общего пользования, фитнес-клубы	
14.	прочие плоскостные спортивные сооружения	
15.	здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.)	складские помещения, мастерские, административно-бытовые здания и помещения, площадки для сбора мусора
16.	предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	не устанавливаются
17.	общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	открытые места для стоянки автомобилей (при размещении объекта на земельном участке, непосредственно примыкающем к границам парка)

№	Основные разрешённого использования виды	Вспомогательные виды разрешённого использования
18.	лодочные станции, причалы	не устанавливаются
19.	пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	не устанавливаются
20.	здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	открытые места для стоянки автомобилей, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
21.	здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки
22.	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон
23.	общественные туалеты	не устанавливаются
24.	объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора	не устанавливаются

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р не устанавливаются.

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Площадь земельного участка	Для всех участков градостроительного зонирования:
максимальная	не ограничено
минимальная	городских парков – 15га парков планировочных районов – 10га садов жилых зон – 3га

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	скверов - 0,5га для остальных видов разрешенного использования - не ограничено
Количество этажей	
максимальное	4
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	6м для бульваров и пешеходных аллей, для остальных видов разрешенного использования – не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки:	
максимальный:	для парков - 7% для городского сада - 5% для остальных видов разрешенного использования - не ограничено
минимальный:	не ограничено
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено
Иные показатели:	
устройство ограждений земельных участков	допускается для всего парка в целом высотой не более 2м при условии соблюдения условий проветриваемости и прозрачности (при условии обеспечения беспрепятственного доступа экстренных служб, эвакуации людей; разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения) для остальных видов разрешенного использования - не ограничено
минимальный процент озеленения	65%

Статья 38. С. Зона специального назначения

Зона предназначена для размещения кладбищ, крематорий, скотомогильников при условии установления соответствующих санитарно-защитных зон.

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
1.	действующие кладбища	административно-бытовые здания и

№	Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
	традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации	помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
2.	колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии)	
3.	бюро похоронного обслуживания	
4.	дома траурных обрядов	
5.	дома поминальных обедов	
6.	крематории	
7.	склепы	
8.	предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий	
9.	аптечные пункты и киоски	не устанавливаются
10.	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
11.	объекты гражданской обороны	не устанавливаются
12.	общественные туалеты	не устанавливаются
13.	магазины по продаже ритуальных принадлежностей	автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
14.	предприятия общественного питания	
15.	предприятия общественного питания	
16.	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	не устанавливаются

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С не устанавливаются.

Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Количество этажей	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Минимальный отступ от границы земельного участка	не ограничено

Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, при обеспечении заказчиком работ требований к сохранности, расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со статьёй 34 Федерального закона № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон

утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения – органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов I-V классов вредности (1000-50м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:

- 1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- 2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;
- 3) территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;
- 4) коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;
- 5) спортивные сооружения, детские площадки;
- 6) образовательные и детские учреждения;
- 7) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- 8) объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;
- 9) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- 10) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:

- 1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- 2) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
- 3) поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения;
- 4) бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;
- 5) мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- 6) электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;
- 7) сооружения водоснабжения и канализации;
- 8) автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

Санитарно-защитные полосы линейных сооружений внешнего транспорта (автомобильного и железнодорожного) определяются исходя из параметров придорожной полосы.

Размер придорожной полосы для автомобильных дорог определяется исходя из технической категории автодороги: для автомобильных дорог 3, 4 технической категории – 50м от границы полосы отвода автодороги, 5 технической категории – 25м.

На пользование придорожной полосой автодороги устанавливаются ограничения в соответствии с постановлением федеральным законодательством.

Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов

Зоны охраны водных объектов на территории Трениевского сельского поселения –представлены водоохранными зонами реки Полная и реки Журавка (200 метров) и зонами охраны источников водоснабжения.

Водоохранные зоны.

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I «О недрах»).

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

1) малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

2) объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров – при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Санитарно-защитная полоса водоводов.

В соответствии с «СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий

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

- а) ограничения использования территории;
- б) ограничения хозяйственной и иной деятельности;
- в) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

Техногенного характера:

1) аварии на объектах, использующих в своих технологических процессах аварийно-химически опасные вещества. Такими объектами, на данной территории, являются некоторые предприятия пищевой промышленности и химической;

2) чрезвычайные ситуации создают подземные инженерные сети и сооружения – аварии на сетях теплоснабжения, канализации, дождевой канализации.

Природного характера:

- 1) землетрясения;
- 2) оползни;
- 3) сильный ветер;
- 4) гроза;
- 5) сильные осадки;
- 6) морозы.

Статья 43. Санитарно-защитная зона кладбища

В соответствии Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03» в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием объектов похоронного назначения, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Статья 44. Охранная зона линий электропередачи

В соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160, в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

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

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Статья 45. Охранная зона газораспределительных сетей

Ограничения использования территории устанавливаются **Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878.**

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не указанная выше и, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

Статья 46. Охранная зона магистрального трубопровода

Положениями Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 № 9 установлено следующее:

«4.3. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

4.4. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геологосъемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.».

Статья 47. . Санитарно-защитная зона скотомогильника

В соответствии с ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Главным государственным ветеринарным инспектором от 04.12.95 №13-7-2/469:

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000м.
- скотопрогонов и пастбищ – 200м.
- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 50-300м.

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 48. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Трениевского сельского поселения

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