|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Содержание** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Часть 1.** | **Порядок применения правил землепользования и застройки и несения изменений в указанные правила**………. | **6** |
|  | * 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления комсомольского городского поселения …….   1.1.1 Основные понятия, используемые в правилах ……………….  1.1.2. Основания введения, назначение и состав правил ………...  1.1.3. Градостроительные регламенты и их применение.............  1.1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке …………………………………………….……….........  1.1.5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам ……………………………………………………………….......… 1.1.6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях ...........................................................1.1.7. Комиссия по землепользованию и застройке ........................1.1.8 Застройщики ..................................................................................1.1.9. Порядок предоставления земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам ..........................................................1.2   Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил……………………………………………………………….1.2.1 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам1.2.2  Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам………………………… **1.3.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицам…………………………………………………  **1.4**. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления…………………………………………..  **1.4.1** Общие положения о планировке территории……………. 1.4.2 Подготовка документации по планировке территории…… **1.5.** Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки…………………………………  **1.6.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки.....  **1.7.** Регулирование иных вопросов землепользования и застройки…  **1.7.1.** Градостроительные планы земельных участков…………......  **1.7.2.** Подготовка проектной документации………………………..  **1.7.3.** Выдача разрешений на строительство……………………..  **1.7.4.** Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ……..  **1.7.5.** Ответственность должностных лиц…………………………..  **1.7.6.** Ответственность владельцев недвижимости…………………  **1.8**   Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов………………………………………………….  **1.8.1**Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд………. 1.8.2 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд…1.8.3 Условия установления сервитутов………………………........ | **6**  **6**  **10**  **11**  **14**  **14**  **15**  **16**  **18**  **19**  **20**  **20**  **20**  **21**  **23**  **23**  **25**  **27**  **29**  **30**  **30**  **31**  **34**  **38**  **41**  **42**  **43**  **43**  **44**  **45** |
| **Часть 2.** | **Градостроительный регламент**…………………………… | **46** |
|  | **2.1.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства………………………………….  **2.2.** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………  **2.3.** Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства………………………………………………………...  **2.4.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации………………………...  **2.4.1.** Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям…………………………  **2.4.2.** Санитарно-защитные зоны……………………………….  **2.**4.3. Зона объектов культурного наследия.........................................  **2.5.** Территориальные зоны………………………………………...........  **2.5.1.** Земли запаса. Фонд перераспределения земель…….. | **48** |
| **49** |
| **49** |
| **51** |
| **51**  **5457** |
| **60**  **99** |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

КОМСОМОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Правила землепользования и застройки Комсомольского городского поселения (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом Комсомольского муниципального района. Правила разработаны на территорию поселения (территория населенного пункта город Комсомольск, ограниченная городской чертой) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Комсомольского городского поселения, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области, Комсомольского муниципального района и Комсомольского городского поселения.

Настоящие правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Комсомольского городского поселения, а также правоохранительных и судебных органов – как документ разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки.

**Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила**

* 1. **Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления комсомольского городского поселения**
     1. **Основные понятия, используемые в правилах**

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

**строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

**планировка территории** – одна из разновидностей градостроительной деятельности по упорядочению и созданию условий для развития территории, осуществляемая путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры ее планируемого развития, а также фиксированные границы регулирования землепользования и застройки, в том числе, в виде красных линий, границ земельных участков, границ зон планируемого размещения объектов, границ зон действия публичных сервитутов;

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**проект планировки** – разрабатывается для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

**проект межевания** –документ, разрабатываемый применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;

**градостроительный план земельного участка** – документ, содержащий информацию о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены ППТ и (или) ПМТ; о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии); о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным ППТ (при его наличии); о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства; об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии Градостроительным кодексом РФ; о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи ГПЗУ в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается; о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи ГПЗУ в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается; о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории; об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон; о границах зон действия публичных сервитутов; о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок; о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения; о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов; о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа; о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории; о красных линиях.

**технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечени**я – информация, предусматривающая максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение;

**комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** – мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства;

**линейные объекты** – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**заявитель** – физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавшее соответствующее заявление в уполномоченный на прием заявлений орган;

**развитие застроенной территории** – процедура предоставления земельных участков, отвечающих критериям, содержащимся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, для строительства без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством;

**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;

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

**градостроительный регламенты** – устанавливаемые в пределах границ соответствующих территориальных зон: 1) виды разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости; 2) предельные размеры земельных участков; 3) предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции; 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

**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;

**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), 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);

**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 и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**индивидуальный (усадебный) жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

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

**приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

**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;

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

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

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

**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;

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

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

**капитальный ремонт** – ремонт, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**территории общего пользования** – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

**публичные земли** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы таких земель выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с установлением границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов, утверждаемых в составе документации по планировке территории;

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

* + 1. **Основания введения, назначение и состав правил**

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Комсомольском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении части территории поселения в границах Комсомольского городского 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 (правовое зонирование), 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.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

2) градостроительной подготовке земельных участков – действий, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории, а также действий применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории и с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

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

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

5) подготовке проектной документации;

6) контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) 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;

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

Настоящие Правила применяются наряду с 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; иными нормативными правовыми актами Комсомольского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

 Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Комсомольского городского поселения.

* + 1. **Градостроительные регламенты и их применение**
       1. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

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

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

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

* + - 1. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

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

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

* + - 1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Комсомольского городского поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования Комсомольское городское поселении. Администрация муниципального образования в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает в администрации изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

* + - 1. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки» (часть земельного участка, расположенная непосредственно под строением), за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

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

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками 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.

* + - 1. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.
      2. Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников) и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе городская мебель, биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, расположенные в границах территорий общего пользования, а также отделения милиции, объекты пожарной охраны, банкоматы, пункты оказания первой медицинской помощи, строительные площадки, объекты, связанные с отправлением культа, площадки для временного складирования грунта являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон и параметры застройки земельных участков в данном случае не применяются.

* + 1. **Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

Администрация Комсомольского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования Правил в средствах массовой информации;

2) помещения Правил в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Администрации Комсомольского муниципального района;

4) предоставления выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям.

* + 1. **Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1). Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Комсомольского муниципального района, органов местного самоуправления Комсомольского городского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2). Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

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

- имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть 2 настоящих Правил);

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

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

* + 1. **Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Комсомольского муниципального района, Комсомольского городского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Комсомольского муниципального района, Комсомольским городским поселением по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в Управление земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района о предоставлении сформированного земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение зданий, строений или сооружений на земельных участках, находящихся в государственной, муниципальной собственности, или расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

* + 1. **Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим органом и формируется Главой Комсомольского муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о комиссии, иными документами, утверждаемыми Главой Комсомольского муниципального района.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) осуществляет разработку и организует реализацию градостроительной политики применительно к территории поселения;

2) осуществляет рассмотрение документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов;

3) рассматривает заявки на размещение объектов декоративно-монументального искусства;

4) организует проведение архитектурных конкурсов;

5) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства на соответствие настоящим Правилам;

6) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

8) организует проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенном настоящими Правилами, правовым актом представительного органа местного самоуправления;

9) обеспечивает подготовку Главе Комсомольского муниципального района заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации Комсомольского муниципального района, касающихся вопросов землепользования и застройки;

10) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

11) координирует разработку проектов планов и программ развития Комсомольского городского поселения,

3. Председателем комиссии по землепользованию и застройке является заместитель Главы администрации Комсомольского муниципального района.

Персональный состав комиссии по землепользованию и застройке формируется Главой Комсомольского муниципального района.

В состав комиссии по землепользованию и застройке входят уполномоченные руководители структурных подразделений Администрации Комсомольского муниципального района: управления по вопросу развития инфраструктуры, управления земельно-имущественных отношений, отдела экономики и предпринимательства, юридического отдела.

В состав комиссии по землепользованию и застройке включаются:

1) два депутата Совета Комсомольского городского поселения Комсомольского муниципального района;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц состоит из двух человек. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии по землепользованию и застройке могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления.

4. Решения комиссии по землепользованию и застройке принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

5. На каждом заседании комиссии по землепользованию и застройке ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем комиссии по землепользованию и застройке. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний комиссии по землепользованию и застройке являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

* + 1. **Застройщики**

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

* осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
* утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
* в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед Администрацией Комсомольского муниципального района об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
* обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

* соблюдать требования градостроительных регламентов;
* использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
* безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
* исполнять другие обязанности, установленные законодательством.
  + 1. **Порядок предоставления земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам**

Виды права:

* собственность;
* аренда;
* безвозмездное пользование;
* постоянное (бессрочное) пользование.

Земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и безвозмездного пользования предоставляются заинтересованным лицам в порядке и в случаях установленных законодательством Российской Федерации.

Цели использования земельных участков:

* для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства;
* для целей не связанных со строительством;
* в целях закрепления прав собственников объектов недвижимости расположенных на соответствующих земельных участках.

На территории Комсомольского городского поселения предоставление земельных участков осуществляется следующими способами:

* с предварительным согласованием места размещения объекта;
* без предварительного согласования места размещения объекта;
* без проведения торгов лицу, предусмотренному действующим законодательством;
* с проведением торгов.

Принципы предоставления земельных участков на территории Комсомольского городского поселения:

* земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости;
* при предоставлении земельных участков в аренду или собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;
* обеспечения свободного доступа граждан к информации о градостроительной деятельности.

## 1.2   Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

### 1.2.1 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон или отсутствующие в списке назначений зон территорий общего пользования;

2)   имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон или включены в перечень назначений в зонах территорий общего пользования, но расположены в зонах планировочных ограничений, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют предельные параметры разрешенного строительного изменения, не соответствующие регламентам, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

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

### 1.2.2  Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 1.2.1, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 1.2.1 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами, а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности.

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 1.2.1 настоящих Правил, объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, а также нормативными правовыми актами Комсомольского муниципального района.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производится на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются 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.

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

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

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

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

- 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 использования из состава земель общего пользования);

- 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 объекта недвижимости;

- 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).

5. 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, хотя испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенными;

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, заключения от органа, уполномоченного на ведение градостроительной деятельности 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.

6. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

**1.4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**1.4.1 Общие положения о планировке территории**

1. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется ст. 41-46 Градостроительного кодекса РФ, Законом о градостроительной деятельности в Ивановской области.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством следующих документов:

- проектов планировки территории без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) в целях, предусмотренных [частью 2 статьи 43](consultantplus://offline/ref=917884942F368A924804AEE994F77042E5B2D94A5A9E34772678644820FCF33AF18F5AE2118C57CEN) Градостроительного Кодекса РФ.

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом 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;

б) границ 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 пункте 1 данной части 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) разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделённой на земельные участки или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

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, ограничивающие 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 территории 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.

### 1.4.2 Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Комсомольского городского поселения осуществляется в соответствии со схемой территориального планирования РФ, схемой территориального планирования Ивановской области, схемой территориального планирования Комсомольского муниципального района, Генеральным планом Комсомольского городского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления Комсомольского муниципального района, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой Комсомольского муниципального района или лицами, указанными в пункте 1.1. статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного на территории Подозерского сельского поселения и заключенный в порядке статей 30.2, 38.2 Земельного кодекса РФ.

- договор о развитии застроенной территории, заключенный с Администрацией Комсомольского муниципального района

задание на разработку документации по планировке территории.

Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Заказчиком документации по планировке территории являются органы местного самоуправления Комсомольского муниципального района.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией Комсомольского муниципального района. Документация по планировке территории утверждается Главой Комсомольского муниципального района.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

9. Администрация осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие установленным требованиям. По результатам проверки Администрация выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации и передаёт её Главе Комсомольского муниципального района или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. Глава Комсомольского муниципального района принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом решением Совета Комсомольского муниципального района.

11. Администрация направляет Главе Комсомольского муниципального района подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава Комсомольского муниципального района, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или её отклонении и о направлении на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном настоящими Правилами.

14. Положения, установленные частями 3-13 настоящей статьи, применяются при подготовке: 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

15. В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

**1.5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.

4. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

6. В целях доведения до населения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки, Администрация Комсомольского муниципального района организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта правил землепользования и застройки, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта правил землепользования и застройки на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации.

7. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить в Администрацию Комсомольского муниципального района свои предложения и замечания, касающиеся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

9. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Глава Комсомольского муниципального района с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом правил землепользования и застройки и направлении его в представительный орган муниципального образования;

2) об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку.

11. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

**1.6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

**Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются:

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 субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) 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.

2.1. В случае если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов. Глава Комсомольского муниципального района обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного требования. При этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

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 Комсомольского муниципального района.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

4. Глава Комсомольского муниципального 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.

**1.7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**1.7.1. Градостроительные планы земельных участков**

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

Градостроительные планы разрабатываются в порядке, определенном статьей 57.3. Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 ГрК РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений правообладателей земельного участка.

Графическая часть (чертеж) градостроительного плана земельного участка может подготавливаться собственником (собственниками) самостоятельно (если иное не определено законодательством) путем заключения договоров с физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям действующего законодательства.

Градостроительный план земельного участка выдается Администрацией Комсомольского муниципального района в срок, установленный статьей 57.3. Градостроительного кодекса РФ, без взимания платы.

**1.7.2. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется Градостроительным кодексом РФ, Законом о градостроительной деятельности в Ивановской области, постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.08 г. другими нормативно-правовыми актами.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется в случаях, перечисленных в Градостроительном кодексе РФ, Законе о градостроительной деятельности в Ивановской области

3. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Проектная документация утверждается застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

**1.7.3. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. Порядок предоставления разрешения на строительство осуществляется с учетом статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство выдается уполномоченным органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5-6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными нормативными правовыми актами, законодательством Ивановской области.

4. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр).

5. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет непосредственно в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявление о выдаче разрешения на строительство и документы, предусмотренные частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" (далее – уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы) в срок, предусмотренный пунктом 11 статьи 51 ГрК РФ:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. В случае, если подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, который не является линейным объектом и строительство или реконструкция которого планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, и к заявлению о выдаче разрешения на строительство не приложено заключение, указанное в части 10.1 статьи 51 ГрК РФ, либо в заявлении о выдаче разрешения на строительство не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы :

1) в течение трех дней со дня получения указанного заявления проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, и направляют приложенный к нему раздел проектной документации объекта капитального строительства, предусмотренный пунктом 3 части 12 статьи 48 ГрК РФ, в орган исполнительной власти Ивановской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, или отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату выдачи разрешения на строительство, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, в случае выдачи лицу такого разрешения;

3) в течение тридцати дней со дня получения указанного заявления выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в десятидневный срок со дня выдачи застройщику разрешения на строительство в границах приаэродромной территории представляет копию такого разрешения в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

10. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы отказывают в выдаче разрешения на строительство по основаниям, указанным в части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

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

12. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченными на выдачу разрешения на строительство органами без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в части 3 статьи 54 Градостроительного Кодекса РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

13. В случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 ГрК РФ, в течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на строительство уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию такого разрешения в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением объекта, в целях строительства, реконструкции которого выдано разрешение на строительство

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

15. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законом Ивановской области о градостроительной деятельности.

16. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 ГрК РФ.

17. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 ГрК РФ.

18. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органов в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

1.1) поступления предписания уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти о прекращении действия разрешения на строительство на основании несоответствия разрешения на строительство ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

19. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

20. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

**1.7.4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы, указанные в пунктах 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только документы, указанные в пунктах 3 и 4 настоящего раздела.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в срок, предусмотренный пунктом 5 статьи 55 ГрК РФ, обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

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

1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевании территории;

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

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

10. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11. В случае, предусмотренном пунктом 13 части 3 статьи 55 ГрК РФ, обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию являются представленные заявителем текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны. При этом данное разрешение одновременно является решением об установлении охранной зоны указанного объекта.

12. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

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

**1.7.5. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление).

2. Порядок подачи уведомления, перечень документов, прилагаемых к уведомлению о планируемом строительстве (реконструкции) указаны в статье 51.1. ГрК РФ.

3. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в сроки и в порядке, указанные в статье 51.1. ГрК РФ:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

**1.7.6 Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

1. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Порядок подачи уведомления, перечень документов, прилагаемых к уведомлению об окончании строительства указаны в пунктах 16 - 18 статьи 55. ГрК РФ.

2. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в срок, указанный в пункте 19 статьи 55 ГрК РФ, проводит процедуры, предусмотренные пунктами 19 - 21 статьи 55 ГрК РФ и направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

**1.7.7. Ответственность должностных лиц**

Должностные лица несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;

- за нарушение процедур и сроков общего и специального согласования и предоставления разрешения на строительство;

- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;

- за иные нарушения.

На должностных лиц, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

**1.7.8. Ответственность владельцев недвижимости**

Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;

- за производство строительных изменений без общего либо специального зонального согласования, либо без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

- за использование вновь построенного, реконструированного, объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;

- за нарушение норм градостроительного проектирования;

- за причинения вреда третьим лицам;

- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

На владельцев недвижимости, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и Ивановской области.

Уплата штрафа не освобождает владельцев недвижимости от устранения допущенных нарушений в сроки, установленные Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, иными уполномоченными органами.

В случае отказа владельца недвижимости устранить нарушения в указанные сроки. Данные нарушения подлежат принудительному устранению в порядке, установленном законодательством.

## 1.8   Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

### 

### 1.8.1 Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (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 Ивановской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Комсомольского городского поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного Кодекса РФ.

2. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

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

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

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

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

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

5. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

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

7. Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд наряду с гарантиями, предусмотренными пунктами 4 и 5 настоящей статьи, должна быть возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

8. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является решение о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, принятое в соответствии с утвержденной в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документацией о планировке территории – проектов планировки с проектами межевания в их составе, определяющих границы изымаемых земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

9. Муниципальными нуждами городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) улиц и дорог общего пользования в границах населенного пункта, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенного пункта;

в) иные основания.

11. Органом, уполномоченным принимать решение о резервировании, изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд, является Совет Комсомольского городского поселения. Решение о резервировании, изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд.

Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

### 1.8.2 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 Ивановской области настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного Комсомольского муниципального района.

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

* документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* 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:

* 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;
* 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, определенным статьями 63 Земельного кодекса, акт о резервировании должен содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
* подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
* обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
* схему, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* 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 на этих участках.

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

* срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
* выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
* компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

### 

### 1.8.3 Условия установления сервитутов

### 

1. Правительство Российской Федерации, Правительство Ивановской области, органы местного самоуправления Комсомольского муниципального района имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – право ограниченного пользования чужим земельным участком (без его изъятия) для обеспечения общественных нужд. Публичные сервитуты в интересах Российской Федерации и Ивановской области устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Публичные сервитуты в интересах Комсомольского городского поселения устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами Комсомольского муниципального района.

2. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания срока.

Публичные сервитуты могут устанавливаться в целях:

* прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка для эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.);
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* забора воды и водопоя;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
* в иных случаях, установленных действующим законодательством.

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

4. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

5. Комиссия по землепользованию и застройке организует проведение публичных слушаний в соответствии с положением о проведении публичных слушаний на территории Комсомольского городского поселения с участием собственника, пользователя, владельца или арендатора земельного участка, на котором предполагается установление публичного сервитута, а также заинтересованного населения.

6. Глава Комсомольского муниципального района в течении 30 дней принимает решение об установлении публичного сервитута в интересах городского поселения на земельном участке для определенных целей, с указанием границ и срока действия, и наложении ограничений (обременения) на этот земельный участок, определении компенсации собственнику, пользователю, владельцу или арендатора земельного участка (в том числе путем снижения или освобождения от земельного налога), либо об отказе в установлении сервитута.

7. Постановление Главы Комсомольского муниципального района является основанием для проведения земельно-кадастровых работ по формированию части земельного участка, входящей в границы действия публичного сервитута, ее обязательного государственного кадастрового учета с присвоением кадастрового номера в Едином государственном реестре земель и государственной регистрации публичного сервитута и ограничений (обременений), связанных с его установлением, в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Действие публичного сервитута, установленного на неопределённый срок прекращается постановлением органа, установившего его либо решением суда.

9. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

10. Частный сервитут устанавливается в соответствии статьей 274 Гражданского кодекса РФ.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

### Часть 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов;

6) обеспечение законных интересов соседей, требований генерального плана поселения, нормативов градостроительного проектирования.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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.

5. Градостроительные регламенты не установлены 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.

6. 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.

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

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном п. 2.3.настоящих правил.

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены для каждой территориальной зоны и включают в себя:

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

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

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

4) иные показатели.

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

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

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

**2.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

**2.4.1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, определяется: |
| - | - градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей; |
| - | - ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений. |
| 2. | 2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых, зон санитарной охраны источников водоснабжения, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничения, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.  Дальнейшее использование и строительные изменение указанных объектов недвижимости определяются настоящими Правилами. |
| 3. | 3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами: |
| - | * Федеральным Законом от 10.01.2002г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; |
| - | * Федеральным Законом от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; |
| - | * Водным Кодексом РФ от 03.06.2006г. № 74-ФЗ; |
| - | * Федеральным Законом от 14.03.1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; |
| - | * Федеральным Законом от 08.11.2007г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями на 27.12.2009г.); |
| - | * Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; |
| - | * Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской федерации (№ 372 от 16.05.2000г.); |
| - | * Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция; |
| - | * Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03; |
| - | * Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.3.2630-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность"; |
| - | * Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02; |
| - | * Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03; |
| - | * Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного значения» СанПиН 2.1.2882-11; |
| - | * Санитарными правилами "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов", утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 1 марта 2001 г; |
| - | * Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88; |
| - | * Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения СП 2.1.5.1059-01; |
| - | * Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов СП 2.1.7.1038-01; |
| - | * Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96; |
| - | * Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995г.; |
| - | * Инструкцией «О ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ»; |
| - | * Строительными нормами и правилами: |
|  | СП 51.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;  СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;  СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;  СП 31.13330.2012 "СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";  СП 18.13330.2011. Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*. |
| - | * Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации; |
| - | * Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89); |
| - | * Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003. |
| 4. | 4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов, устанавливаются: |
| - | - виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»; |
| - | - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний. |

**2.4.2. Санитарно-защитные зоны**

Санитарно-защитные зоны – территории, отделяющие объекты производственного назначения, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений, от жилой застройки.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | - жилая застройка, включающая отдельные жилые дома; | |
| - | - ландшафтно-рекреационные зоны; | |
| - | - зоны отдыха; | |
| - | - территории курортов, санаториев и домов отдыха; | |
| - | - территории садоводческих товариществ; | |
| - | - территория коттеджной застройки; | |
| - | - коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки; | |
| - | - территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; | |
| - | - спортивные сооружения; | |
| - | -детские площадки; | |
| - | - образовательные и детские учреждения; | |
| - | - лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования; | |
| - | - объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм; | |
| - | - объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; | |
| - | - склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; | |
| - | - комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. | |
| - | - автозаправочные станции; | |
| - | - станции технического обслуживания автомобилей; | |
|  | |  |

**Разрешенные виды использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - | | - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала; | |
| - | | - помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель); | |
| - | | - здания управления; | |
| - | | - конструкторские бюро; | |
| - | | - здания административного назначения; | |
| - | | - научно-исследовательские лаборатории; | |
| - | | - ведомственные поликлиники; | |
| - | | - спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; | |
| - | | -бани; | |
| - | | - прачечные; | |
| - | | - объекты торговли и общественного питания; | |
| - | | - мотели; | |
| - | | - гостиницы; | |
| - | | - гаражи; | |
| - | | - площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; | |
| - | | - пожарные депо; | |
| - | | - местные и транзитные коммуникации; | |
| - | | - ЛЭП; | |
| - | | - электроподстанции; | |
| - | | - нефте- и газопроводы; | |
| - | | - артезианские скважины для технического водоснабжения; | |
| - | | - водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; | |
| - | | - канализационные насосные станции; | |
| - | | - сооружения оборотного водоснабжения. | |
| 6. | Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правил устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В». | |
| 7. | Режим использования территории охранной зоны устанавливается для: | |
| - | - магистральных газопроводов и нефтепроводов на основе СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы»; | |
| - | - распределительных газопроводов на основе СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановления Правительства Российской федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». | |

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны источников (ЗСО) водоснабжения и санитарно защитных полос водоводов установлены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения":

В пределах I пояса ЗСО запрещены:

* посадка высокоствольных деревьев;
* любое строительство, кроме непосредственно связанного с эксплуатацией источника, реконструкцией и расширением водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* применение ядохимикатов и удобрений.

В пределах II пояса ЗСО запрещены:

* размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

**2.4.3. ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Выделена Федеральным законом от 25.06.2001 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ». Использование территории объекта культурного наследия осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»

**Основные виды использования земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Историко-культурная деятельность | 99.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды использования земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Коммунальное обслуживание | 33.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливается |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

**Обременения прав, связанные с сохранением объектов археологического наследия, на земельные участки, подлежащие хозяйственному освоению**

В пределах границ территорий объектов археологического наследия, включая выявленные объекты археологического наследия, пользователи (собственники) земельных участков при проектировании и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ пользователи (собственники) земельных участков обязаны:

- заключить с специально уполномоченным региональным госорганом охраны объектов культурного наследия (далее региональный госорган охраны объектов культурного наследия) охранное обязательство по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии);

- до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных и иных работ согласовать с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия проекты хозяйственного освоения земельных участков, проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;

- разработать в составе проекта строительства, хозяйственной и иной деятельности раздел об обеспечении сохранности объекта археологического наследия, получить на данный Раздел положительное заключение государственной экспертизы и представить данный документы в региональный госорган охраны объектов культурного наследия;

- обеспечить организацию проведения и финансирование археологических работ в полном соответствии с разделом об обеспечении сохранности объекта археологического наследия.

На земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, расположенных вне границ территории объектов археологического наследия и в охранных зонах объектов археологического наследия заказчик работ до начала землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ обязан:

- обеспечить проведение и финансирование археологического обследования земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению;

- представить в региональный госорган охраны объектов культурного наследия Заключение специализированной научно-исследовательской организации археологического профиля по результатам археологического обследования о наличии либо отсутствии объектов археологического наследия на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению;

- в случае обнаружения в границе земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, в составе проектной документации на проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ разработать раздел об обеспечении сохранности обнаруженных объектов археологического наследия и представить его на согласование в региональный госорган охраны объектов культурного наследия;

- при наличии на земельном участке обнаруженного объекта археологического наследия проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществлять в полном соответствии с разделом об обеспечении сохранности выявленного объекта археологического наследия.

**Режимы использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения: «Церковь Рождества Христова», «Миловское селище», «Стоянка «У Чугунного моста», регионального (областного) значения: Ивановская ГРЭС, построенная по плану ГОЭРЛО, «Воинское кладбищ воинов ВОВ».**

Ивановская ГРЭС – объект культурного наследия (история) регионального значения установлен решением Ивановского облисполкома № 322 от 22.10.1986г - защитная зона 200м от линии внешней стены.

Воинское кладбище – объект культурного наследия (история) регионального значения установлен решением Ивановского облисполкома № 7/7 от 07.04.1975г - защитная зона 200м от линии ограды.

**Запрещается:**

- реконструкция, строительство капитальных и временных зданий и сооружений (хозяйственные постройки, гаражи), расположенных на территории объекта культурного наследия, в том числе линейных объектов, вышек сотовой связи, установка информационных и рекламных конструкций, вывесок, навесов, киосков, автостоянок;

- ведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением объекта культурного наследия;

- использование пиротехнических средств и фейерверков;  
- поиск, выявление объектов археологического наследия без разрешения (открытого листа);

- нарушение традиционно открытых пространств, облика окрестностей, характерной среды: местоположением, планировкой, типом и характером построек и насаждений, инженерным оборудованием, благоустройством

- строительство в непосредственной близости к объекту культурного наследия зданий «агрессивных» по объемам, форме завершения, архитектурному решению, по пластике и цвету, по типу покрытия, вносящих диссонанс в ландшафт и визуальные панорамы

Разрешается по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия:  
- благоустройство территории объекта культурного наследия, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление планировочных, типологических, масштабных характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

- проведение работ, направленных на обеспечение сохранности особенностей объекта культурного наследия, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;   
- проведение работ, направленных на обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств.

- нейтрализация дисгармоничных зданий и сооружений, способом облицовки фасадов традиционными материалами нейтральной цветовой гаммы или с применением маскировочной окраски.

**2.5. Территориальные зоны**

Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

На карте градостроительного зонирования территории городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА** | |
| О | Зона общественно-деловой активности |
| Р1 | Зона рекреационного назначения |
| Р2 | Зона зеленых насаждений |
| **ЖилАЯ зонА** | |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННо - КОММУНАЛЬНЫЕ и транспортные ЗОНЫ** | |
| П1 | Зона производственного и коммунально-складского назначения |
| И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| К | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
| **Зона водных объектов** | |
| В | Территория водных объектов |
| ВО | Граница водоохранной зоны |
| ПЗ | Граница прибрежной защитной полосы |

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований и разрешений в порядке статьи 1.5 настоящих Правил.

Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников) и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе городская мебель, биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, а также отделения милиции, объекты пожарной охраны, банкоматы, платежные терминалы, пункты оказания первой медицинской помощи, строительные площадки, площадки для временного складирования грунта являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон и параметры застройки земельных участков в данном случае не применяются.

### Назначение территориальных зон и виды разрешенного использования (градостроительные регламенты)

1. 1. Виды разрешенного использования земельных участков и их коды определены в соответствии с требованиями, установленными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее - Классификатор).
2. Описание видов разрешенного использования земельных участков принято в соответствии с указанным Классификатором.
3. Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в основных разрешенных видах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным и региональным законодательством не установлено иное.
4. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.
5. 2. Настоящими градостроительными регламентами определены только требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Общие требования к указанным размерам и параметрам следует определять в соответствии с местными и региональными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами, действующими на территории Российской Федерации. Общие требования подлежат обязательному учету при образовании земельных участков и при проектировании объектов капитального строительства.

#### О. Зона общественно-деловоЙ АКТИВНОСТИ

Зона О - выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных, лечебно-профилактических учреждений, спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения,.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 | Процент застройки земельного участка – не более 70%; |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](consultantplus://offline/ref=DF4640BFC7CD0EF610A0DD516E8BF06FA307E4DEA30D8DE8E64AE3418712C2F30522DA043B36216EE96014C0018230947062093AA8c1q9M) - [3.1.2](consultantplus://offline/ref=DF4640BFC7CD0EF610A0DD516E8BF06FA307E4DEA30D8DE8E64AE3418712C2F30522DA043B31216EE96014C0018230947062093AA8c1q9M) | Процент застройки земельного участка – не более 70%; |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Процент застройки земельного участка – не более 70%; |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Процент застройки земельного участка – не более 70%; |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Здравоохранение | 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Площадь озеленения территории участка образовательных учреждений должна составлять не менее 50%. |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | Площадь озеленения территории участка образовательных учреждений должна составлять не менее 50%. |
| Культурное развитие | 3.6 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Религиозное использование | 3.7 | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Общественное управление | 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Предпринимательство | 4.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](consultantplus://offline/ref=1227486DBF16E6DDFCF7DD5B0240B0577ECFDD95706C59AE9E0604100E84DE34B872E20295B9440AVA6DM) - [4.10](consultantplus://offline/ref=1227486DBF16E6DDFCF7DD5B0240B0577ECFDD95706C59AE9E0604100E84DE34B872E205V96CM) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](consultantplus://offline/ref=5567950B5DAFC797AD988C75A5539CE61EB4627F5F0DE41B66B2BE6C78471F89799BCF98C7587D88R1F8N) - [4.9](consultantplus://offline/ref=5567950B5DAFC797AD988C75A5539CE61EB4627F5F0DE41B66B2BE6C78471F89799BCF98C7587D8AR1F0N);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |  |
| Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Служебные гаражи | 4.9. | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | не более 30 м2 на одно машино-место |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Спорт | 5.1 | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Религиозное управление и образование | 3.7.1 | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Ритуальная деятельность | 12.1 | Осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения |  |

**Условно разрешенные виды использования**;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам  больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей)  Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам  больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей)  Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение станций скорой помощи | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Процент застройки земельного участка – не более 70% |
| Ритуальная деятельность | 12.1 | размещение соответствующих культовых сооружений | Процент застройки земельного участка – не более 70% |

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению;
* отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не менее 3 метров;
* максимальный процент застройки земельного участка – не более 70%;
* предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;
* обеспечение открытости и проницаемости территорий для визуального восприятия, условий для беспрепятственного передвижения населения;
* ограда по согласованию с органом местного самоуправления– прозрачная, не выше 2-х м от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м;
* для образовательного учреждения расстояние от здания учреждения до красной линии не менее 25 м;
* при расположении образовательных учреждений на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта минимальный разрыв от границы участка учреждения до проезда 25 м;
* территория участков образовательных учреждений ограждается решетчатым забором высотой 1,6–2,0 м и полосой зеленых насаждений;
* площадь земельного участка образовательных школ принимается из расчета 50 м2 на 1 учащегося при вместимости до 400 мест и от 500 до 600 мест, 60 м2 на 1 учащегося при вместимости от 400 до 500 мест, 40 м2 на 1 учащегося при вместимости от 600 до 800 мест; 33 м2 – вместимостью свыше 800 мест;
* площадь озеленения территории участка образовательных учреждений должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

Примечания:

Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

Р1. Зона рекреационного назначения

*Зона Р1 – парков, скверов, набережных, бульваров выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов зеленых насаждений и организации мест отдыха населения.*

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

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Охрана природных территорий | 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливается |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; | Не устанавливается |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не устанавливается |
| Развлечения | 4.8 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | Не устанавливается |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не устанавливается |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Не устанавливается |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 | обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Условно разрешенные виды использования** **- не устанавливаются.**

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

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Не подлежит установлению;

- Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Не подлежит установлению;

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Не подлежит установлению;

- Предельное количество этажей: Не подлежит установлению;

- Предельная высота объектов капитального строительства: Не подлежит установлению;

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не подлежит установлению.

Парки – озелененные территории, площадью не менее 10га, многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенные для периодического массового отдыха населения, Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы - не менее 70%, аллеи, дорожки, площадки – 25-28%, здания и сооружения – 5-7%.

Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного передвижения населения площадью от 0,5 до 2,0 га. На территории сквера запрещается размещение застройки. Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы – 60-80%, аллеи, дорожки, площадки – 40-20%. Территории скверов оборудуются малыми архитектурными формами: фонтанами, бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др.

Бульвары – озелененные территории линейной формы, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха. Ширина бульваров не менее 10м. При ширине бульваров более 50 м возможно размещение детских игровых комплексов, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильонов, кафе). Высота застройки не должна превышать 6 м. Соотношение элементов бульвара шириной более 50 м: зеленые насаждения и водоемы – 65-70%, аллеи, дорожки, площадки – 30-25%, застройка – не более 5%.

Набережные — бульвары, расположенные вдоль берегов и ограниченные с одной стороны городской застройкой или парком. Возможно размещение вспомогательных сооружений: причалов, пирсов, иных сооружений.

**Р2. зона зеленых насаждений**

*Зона Р2 – городских зеленых насаждений выделена для обеспечения правовых условий использования существующих природных территорий с целью формирования зеленого каркаса города для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.*

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Охрана природных территорий | 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не устанавливается |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 | обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливается |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; | Не устанавливается |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не устанавливается |
| Развлечения | 4.8 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | Не устанавливается |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Условно разрешенные виды использования** – не устанавливаются.

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

* Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Не подлежит установлению;
* Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Не подлежит установлению;
* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Не подлежит установлению;
* Предельное количество этажей: Не подлежит установлению;
* Предельная высота объектов капитального строительства: Не подлежит установлению;
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не подлежит установлению.

#### Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

#### с приусадебными участками

Зона Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из домов усадебного типа и с размещением блокированных домов с участками этажностью не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограниченно, других видов деятельности, без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | максимальный процент застройки участка не должен превышать 60%;  высота жилых домов до верха плоской кровли не более 18,0 м до конька скатной кровли не более 20,0 м |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) | количество надземных этажей, включая мансардный – не более 3  максимальный процент застройки участка не должен превышать 70%;  высота жилых домов до верха плоской кровли не более 18,0 м до конька скатной кровли не более 20,0 м |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; | максимальный процент застройки участка не должен превышать 60%;  высота жилых домов до верха плоской кровли не более 18,0 м до конька скатной кровли не более 20,0 м |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); | максимальный процент застройки участка не должен превышать 70%;  высота жилых домов до верха плоской кровли не более 10,0 м до конька скатной кровли не более 12,0 м |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |
| Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | максимальный размер участка – 1000 м2, минимальный размер – 400 м2  максимальный процент застройки участка не должен превышать 60%; |
| Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | максимальный размер – 1000 м2, минимальный размер – 400 м2  максимальный процент застройки участка не должен превышать 60%; |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | максимальный размер – 2500 м2, минимальный размер – 500 м2 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 | производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных |  |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | максимальный размер – 2500 м2, минимальный размер – 500 м2 |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | До 2 машиномест на индивидуальный участок |
| Охрана природных территорий | 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |
| Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | максимальный размер – 1000 м2, минимальный размер – 400 м2 |
| Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | максимальный размер – 1000 м2, минимальный размер – 400 м2 |

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Пчеловодство | 1.12 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; | Не устанавливается |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; | Не устанавливается |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Не устанавливается |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | общей площадью не более 600 м2; |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается |
| Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | Не устанавливается |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; | Не устанавливается |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Не устанавливается |
| Производственная деятельность | 6.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами](http://base.garant.ru/70736874/#block_1011)  6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.11  в соответствии с  приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" | объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (для участков, не входящих в садоводческие товарищества):**

* предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства: максимальный размер – 2500 м2, минимальный размер – 500 м2;
* ширина земельного участка вдоль улиц – не менее 20 м и не более 40 м;
* максимальный процент застройки участка не должен превышать 60%;
* жилые здания следует размещать с отступом от красных линий магистральных улиц - 5 м, жилых улиц – 3 м. В кварталах со сложившейся застройкой по красной линии допускается совмещение линии застройки с красной линией;
* высота жилых домов до верха плоской кровли не более 10,0 м до конька скатной кровли не более 12,0 м;
* ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть декоративным, высота ограждения до 2.0 м. Тип ограждения участков со стороны улицы согласовывается с органом местного самоуправления;
* по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми, с просветами, высотой до 2,0 метров и не выше ограждения по фасадной части. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м или живой изгороди при определении внутренних границ пользования;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
* расстояния до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от отдельно стоящего или блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев —4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1м, мест складирования дров – 1м. Разрешается блокировка хозяйственных построек по взаимному согласию домовладельцев;
* расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков;
* расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются;
* уклон крыши построек, располагаемых на расстоянии менее 1,5 м от соседнего участка, должен быть в сторону своего участка. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка;
* высота хозяйственных построек не должна превышать 5,5 м;
* при устройстве на своем участке колодцев и отстойников следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1175-02;
* запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков. Отстойники, компостные и помойные ямы должны располагаться не ближе 5 метров до границ соседних земельных участков;
* запрещается складирование дров, угля, строительных и других материалов со стороны улиц.

Примечания:.

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников домовладений.

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

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости в садоводческих товариществах:**

* предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для садоводства и огородничества: максимальный размер – 1000 м2, минимальный размер – 400 м2;
* предельная высота строений - 7 м;
* по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми сетчатое или решетчатое; высотой до 1,5 м. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны проезда) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны;
* здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м;
* жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
* минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:
* отжилого строения (или дома) - 3 м;
* от других построек - 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
* от кустарника **-** 1 м;

расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.);

* при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;
* минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной - 12 м;
* до душа, бани (сауны) - 8 м;
* от колодцадо уборной и компостного устройства **-** 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

#### Ж2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными

#### жилыми домами

Зона Ж2 выделена для формирования жилых районов средней плотности многоквартирными жилыми домами высотой до 5-ти этажей с размещением в первых этажах домов, выходящих на магистральные улицы встроенных объектов обслуживания местного значения.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; | предельные размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов: максимальный размер - 2500 м2, минимальный размер - 600 м2 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | предельные размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов: максимальный размер - 2500 м2, минимальный размер - 600 м2 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Не устанавливается |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Общей площадью не более 600 кв. м.; |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливается |
| Культурное развитие | 3.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; | Не устанавливается |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливается |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Не более 30 м2 на одно машино-место |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Площадь участка не более 30 м2 на одно машино-место |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Не устанавливается |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается |
| Культурное развитие | 3.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; | Не устанавливается |
| Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | Не устанавливается |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; | Не устанавливается |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Не устанавливается |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | Не устанавливается |
| Производственная деятельность | 6.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами](http://base.garant.ru/70736874/#block_1011)  6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.11  в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" | Малые предприятия (среднесписочная численность не более 100 человек и доход не более 800 млн. руб.).  Объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон |

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

* отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки;
* минимальный отступ застройки от границ соседних земельных участков – не менее 3 м, если проектом планировки не определено иное;
* высота жилых домов до верха плоской кровли не более 20,0 м до конька скатной кровли не более 24,0 м;
* предельные размеры земельных участков для многоквартирных жилых домов: максимальный размер - 2500 м2, минимальный размер - 600 м2;
* максимальные размеры земельных участков для размещения объектов гаражного назначения не более 30 м2 на одно машино-место;
* минимальная площадь земельного участка рассчитывается по "Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах" (СП 30-101-98);
* если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не более 70%;
* возможность установки ограждений и их внешний вид согласовываются с органом местного самоуправления.

#### П1. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Зона П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий производственных, коммунально-производственных предприятий и складских баз. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Не устанавливается |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | озеленение территории не менее 10% площадки предприятияПредприятия III, IV и V класса санитарной классификации |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не устанавливается |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | Не устанавливается |
| Производственная деятельность | 6.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами](http://base.garant.ru/70736874/#block_1011)  6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.11  в соответствии с  приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" | Предприятия III, IV и V класса санитарной классификацииМинимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Не устанавливается |
| Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Предприятия III, IV и V класса санитарной классификацииМинимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Недропользование | 6.1 | Осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Тяжелая промышленность | 6.2 | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Легкая промышленность | 6.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | Минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Пищевая промышленность | 6.4 | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Нефтехимическая промышленность | 6.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Строительная промышленность | 6.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | Минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Питомники | 1.17 | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Предприятия III, II класса санитарной классификацииМинимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не устанавливается |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не устанавливается |
| Приюты для животных | 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | Не устанавливается |
| Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | Не устанавливается |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; | Не устанавливается |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не устанавливается |
| Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; | Не устанавливается |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливается |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | Не устанавливается |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | Не устанавливается |
| Производственная деятельность | 6.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами](http://base.garant.ru/70736874/#block_1011) 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.11 в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" | Предприятия I, II класса санитарной классификации озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |
| Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Предприятия I, II класса санитарной классификацииМинимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";  озеленение территории не менее 10% площадки предприятия |

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению;
* предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%
* минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СП 18.1330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия;
* расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 5 метров;
* минимальный отступ от границ земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров
* озеленение территории не менее 10% площадки предприятия;
* тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается с органом местного самоуправления.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

#### И. Зона инженерной инфраструктуры

*Зона И предназначена для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, технического обслуживания и охраны водозаборных сооружений и функционирования инженерных сооружений энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения и очистки стоков, а также включает территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.*

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды использования недвижимости: не устанавливаются**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости: не устанавливаются**

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

* предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению;
* предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению;
* предельное количество этажей: не подлежит установлению;
* предельная высота объектов капитального строительства: не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка: не подлежит установлению.

Т. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

*Зона Т выделена для обеспечения правовых условий функционирования железнодорожного, водного и автомобильного транспорта.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не устанавливается |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не устанавливается |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; | Не устанавливается |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Не устанавливается |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливается |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не устанавливается |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не устанавливается |

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

* предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению;
* предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению;
* размеры земельных участков, предоставляемых для гаражно-строительных кооперативов – не более 30 м2 на одно машиноместо.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению;
* предельное количество этажей: не подлежит установлению;
* предельная высота объектов капитального строительства: не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка: не подлежит установлению.

К. зона специального назначения,

связанная с захоронениями

*Зона К выделена для обеспечения размещения кладбищ*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование  вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливается |
| Ритуальная деятельность | 12.1 | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | Не устанавливается |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Код вида | Описание вида | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не устанавливается |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливается |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не устанавливается |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271) | Не устанавливается |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливается |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | административно - бытовое здание кладбища, навес для топлива и материалов, общественный туалет |

**Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:**

- не установлены

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

* предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению;
* предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению;
* предельное количество этажей: не подлежит установлению;
* предельная высота объектов капитального строительства: не подлежит установлению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка: не подлежит установлению.

Зона водных объектов

В – территория водных объектов (водоемы, водотоки)

ВО – граница водоохранной зоны

ПЗ – граница прибрежной защитной полосы

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Водоохранные зоны водных объектов включают в себя водоохранные зоны и прибрежные полосы:

- река Ухтохма (в т.ч. водохранилище), водоохранная зона – 100 метров, прибрежная полоса – 50 м от береговой линии,

На территории водоохранной зоны устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах устанавливаются виды запрещенного использования, включая дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон водных объектов:

* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

**2.5.1. Земли запаса. Фонд перераспределения земель.**

В составе земель разных категорий могут образовываться земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса.

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1) при добровольном отказе от земельного участка;

2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 Земельного Кодекса РФ в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.