

**КОБРСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА
КОБРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ДАРОВСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

25.12.2017

№ 39

с. Кобра

**Об утверждении Правил землепользования и застройки
муниципального образования Кобрское сельское поселение
Даровского района Кировской области**

В соответствии с пунктом 20 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления на территории Российской Федерации», пунктом 20 части 1 статьи 8, пунктом 12 части 2 статьи 22 Устава муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области, Кобрская сельская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области в новой редакции согласно приложению.
2. Считать утратившим силу решение Кобрской сельской Думы от 09.02.2017 № 252 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области».
3. Контроль за исполнением данного решения оставляю за собой.
4. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Кобрской сельской думы Ульянов Н.Н.

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Кобрской сельской
Думы Кобрского сельского
поселения Даровского района
Кировской области
от 25.12.2017 № 39

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования
Кобрское сельское поселение
Даровского района
Кировской области

2017

Содержание

Общие положения	
1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки сельского поселения	
2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, их определения	
Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	
Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	
1.1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	
1.2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий	
1.3. Градостроительные регламенты и их применение	
1.4. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку	
1.5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	
1.6. Комиссия по землепользованию и застройке	
1.7. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил	
1.8. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	
1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	
Глава 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	
2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	
2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Глава 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	
Глава 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	
Глава 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки	
Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки	
6.1. Установление публичных сервитутов	
Часть 2. Карта градостроительного зонирования	
Часть 3. Градостроительные регламенты	
Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение. Градостроительные регламенты и их применение в историческом поселении	
Глава 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения	
Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам	

Общие положения

1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области.

Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее - муниципальное образование Кобрское сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершающих строительством объектов и их последующего использования;

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

1.2. Настоящие Правила включают в себя три части:

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2. Карта градостроительного зонирования;

Часть 3. Градостроительные регламенты.

1.2.1. Часть 1 настоящих Правил представлена в форме правовых норм, включающих в себя положения:

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

1.2.2. Часть 2 Правил содержит Карту градостроительного зонирования, являющуюся неотъемлемой частью настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования установлены и отображены:

- 1) границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;
- 2) границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории;

3) границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия в случае, если такие объекты установлены в установленном законодательстве порядке.

На карте градостроительного зонирования могут отображаться санитарно-защитные зоны производственных предприятий и объектов капитального строительства, при наличии разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитных зон.

1.2.3. Часть 3 Правил устанавливает градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, и содержит:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости;

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

ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства.

1.3. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования Кобрское сельское поселение.

1.4. Настоящие Правила применяются наряду:

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

2) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, и их определения

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

1) **градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий и сооружений.

2) **территориальное планирование** - планирование развития территорий сельского поселения, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

4) **правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

5) **комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия)** - постоянно действующий орган при главе администрации поселения, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в сельском поселении в пределах установленных полномочий. Комиссия может быть создана при главе муниципального района, в случае если полномочия по созданию такой комиссии переданы от поселения муниципальному району по соглашению в установленном порядке.

6) **градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего,

что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

7) **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

8) **линии градостроительного регулирования** включают:

красные линии;

границы земельных участков;

минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (включая линии регулирования застройки);

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования недвижимости;

9) **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

10) **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации;

11) **земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

12) **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенном с проектом межевания или в проекте межевания), либо в виде отдельного документа для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

14) **разрешение на строительство** - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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, 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;

15) **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - 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;

16) **развитие застроенных территорий** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;

17) **виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 3 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, иными техническими нормативными документами;

основные виды разрешенного использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

условно разрешенные виды использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решением главы администрации муниципального образования сельского поселения.

вспомогательные виды разрешенного использования – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

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

19) **объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)** – отдельно стоящий жилой дом, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

20) **блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

21) **многоквартирный жилой дом** - жилое здание, в котором по совокупности две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

22) **помещение** — часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

23) **высота объекта капитального строительства** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

24) **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

25) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс зданий, сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, транспорта и связи, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, доступность таких объектов для населения, благоустройство территории, которые обеспечивают благоприятные условия жизнедеятельности населения, устойчивое развитие и функционирование сельского поселения.

26) **территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

27) **водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) рек, ручьев, каналов, озёр, 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;

28) **прибрежная защитная полоса** - часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

29) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в том числе чужим земельным участком), например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

30) **публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

31) **строительство** — создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

32) **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;

33) **деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

34) **элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, сельского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

35) **парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Часть 1. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение и в администрации муниципального образования Даровской муниципальный район Кировской области;

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

1.2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

На карте градостроительного зонирования в части 2 настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и в результате градостроительного зонирования могут быть установлены следующие виды территориальных зон:

- 1) жилые зоны,
- 2) общественно-деловые зоны,
- 3) производственные зоны,
- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур,
- 5) зоны сельскохозяйственного использования,
- 6) зоны рекреационного назначения,
- 7) зоны специального назначения,
- 8) размещение военных объектов,
- 9) иные виды территориальных зон.

Границы территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон в соответствии с ГрК РФ.

На карте градостроительного зонирования территории могут быть отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, которые представлены следующими видами:

- 1) зоны санитарной охраны источников водоснабжения,
- 2) водоохранные зоны,
- 3) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов капитального строительства (при наличии разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитных зон).
- 4) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) зоны затопления;
- 6) зоны подтопления.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

1.3. Градостроительные регламенты и их применение

1.3.1. В соответствии со статьей 85 ЗК РФ и статьей 36 ГрК РФ Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учётом особенностей её расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков (пункт 2 статьи 85 ЗК РФ), существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 34 ГрК РФ) с учетом практического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны и возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 2 статьи 36 ГрК РФ).

Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон, и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые действуют в зонах с особыми условиями использования территории.

Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты, определяющие:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

1.3.2. В целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-

эпидемиологическим условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), а именно:

1) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в зоне охраны источников водоснабжения;

2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятия или объекта.

В случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

1.3.3. 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.

1.3.4. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3.5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования, занятых улицами, проездами, площадями, автомобильными дорогами местного значения;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1.3.6. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в части 2 настоящих Правил.

1.3.7. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на территории Кобрского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

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

1.3.8. Градостроительный регламент, в части видов разрешенного использования недвижимости, включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам процедуры публичных слушаний;

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

1.3.9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

1.3.10. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализование, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям технических регламентов, строительных норм и правил.

1.3.11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, включают в себя:

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

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

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные абзацами 2-4 настоящего подпункта предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне. Требования к их обеспечению устанавливаются в градостроительных планах земельных участков.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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. Реконструкция объектов капитального строительства, а также изменения вида разрешенного использования земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства, установленных градостроительным регламентом (п.8. 9. ст. 36 ГрК РФ).

1.4. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1.4.1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение;
- 2) администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, при наличии соответствующего соглашения с администрацией Кобрского сельского поселения.

1.4.2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, положениями об этих органах.

1.4.3. По вопросам применения настоящих Правил **структурное подразделение** администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение осуществляет следующие функции:

подготовка для главы муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

участие в подготовке документов для проведения аукционов под комплексное освоение в целях жилищного строительства;

ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, иной информации, предусмотренной ГрК РФ;

организация и координация разработки проектов планов и программ развития поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения;

организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой;

подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики сельского поселения;

обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения;

разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа, оформление субсидий на строительство муниципальных объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, с целью рассмотрения вопросов установленных частью 1 главы 4 настоящих Правил;

участие в разработке и осуществлении земельной политики в поселении и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

обеспечение подготовки топографической съемки (планово-картографической подосновы), кадастровых работ для получения кадастровых паспортов земельных участков для подготовки документации по планировке территории в случае инициативы органов местного самоуправления муниципального образования;

обеспечение подготовки межевых планов на основании утвержденной документации по планировке территории для проведения кадастрового учета земельных участков, сформированных в проектах межевания в случае инициативы органов местного самоуправления муниципального образования;

получение кадастровых паспортов земельных участков с целью проведения аукционов для строительства объектов капитального строительства муниципального значения;

обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и (или) сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по вопросам землепользования и застройки;

подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по внесению изменений в Правила;

подготовка предложений на проекты нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных актов Даровского муниципального района, органа местного самоуправления сельского поселения по вопросам землепользования и застройки.

1.4.4. По вопросам применения настоящих Правил структурное подразделение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение осуществляет следующие функции:

рассмотрение и подготовка заключений по документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам, региональным нормативам градостроительного проектирования Кировской области;

подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов по заявлениям физических и юридических лиц;

проверка соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров строительства;

проверка соответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка и требованиям, установленным в разрешении на строительство;

подготовка разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, продление срока действия разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство;

предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, с целью рассмотрения вопросов установленных частью 1 главы 4 настоящих Правил;

организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

подготовка решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

1.4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1.5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1.5.1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

по своей инициативе обращаются в администрацию муниципального образования Даровской муниципальный район или в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий) с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, для реконструкции объектов капитального строительства и, реализуя частные инвестиционно-строительные намерения, могут осуществлять действия, в случаях установленных законодательством, по градостроительной подготовке земельных участков, посредством которой из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение, на заключение договора аренды земельных участков в целях строительства или реконструкции;

владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, иные действия;

владея на правах собственности квартирами в многоквартирном доме могут обеспечивать действия по подготовке проекта межевания и выделения границ земельного участка многоквартирного дома из состава жилого квартала, микрорайона;

осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

1.5.2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Кировской области осуществляющие распоряжение, владение, пользование земельными участками, а так же застройку, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, соблюдение порядка процедур осуществления землепользования и застройки.

1.6. Комиссия по землепользованию и застройке

1.6.1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается по решению главы администрации поселения и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Кобрского поселения. Комиссия может быть создана при главе муниципального района, в случае если полномочия по созданию такой комиссии переданы от поселения муниципальному району по соглашению в установленном порядке.

1.6.2. Персональный состав Комиссии и положение о ней утверждается решением главы администрации соответствующего муниципального образования.

1.6.3. Комиссия:

1) проводит публичные слушания в случаях, установленных главой 4 части 1 настоящих Правил;

2) выполняет подготовку заключений по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) выполняет подготовку рекомендаций по результатам публичных слушаний главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, в том числе рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по результатам публичных слушаний выполняет подготовку заключений по проекту планировки с проектом межевания территории;

5) выполняет подготовку заключений по предложениям о внесении изменений в Правила.

1.7. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

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

1.7.2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

1.7.3. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, установленные как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

1.8. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1.8.1. Земельные участки и объекты недвижимости ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности и обязательным государственным нормативам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья людей, а также для окружающей природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования до приведения их в соответствие с Правилами.

1.8.2. Реконструкция указанных в пункте 1.8.1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.8.3. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием их в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных

параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм и правил.

В случае, если жилые территориальные зоны полностью или частично расположены в санитарно-защитной зоне предприятия (попадают в зону действия ограничений от предприятия), нанесенной на карту зон ограничений, сокращение санитарно-защитной зоны предприятия проводится в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010 № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

1.8.4. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1.8.1 настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

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

2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.1.1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, а так же соблюдения технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

2.1.2. Случаи изменения видов разрешённого использования недвижимости:

1) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства (например, в зоне сельскохозяйственного использования пахотное использование заменяется на осельное использование), либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство (например, изменение осельного хозяйства на строительство дачного дома).

2) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется для строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со статьёй 51 ГрК РФ;

3) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со статьёй 51 ГрК РФ;

4) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт);

5) один вид разрешённого использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких-либо строительных работ.

2.1.3. В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

2.1.4. При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю (подпункт 2 и 3 пункта 2.1.2 настоящего раздела Правил), когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со статьей 51 ГрК РФ.

2.1.5. При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю (подпункт 4 и 5 пункта 2.1.2 настоящего раздела Правил), собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же при необходимости заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением текущего ремонта, не требующего получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом);

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких-либо строительных работ.

2.1.6. Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

2.1.7. К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

2.1.8. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение десяти дней, с даты поступления документов, подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушения требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

2.1.9. При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение уведомляет администрацию муниципального образования Даровской муниципальный район Кировской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного

использования объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в виде документа, подтверждающего возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства.

2.1.10. В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование).

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

2.2.1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в части 3 настоящих Правил как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 ГрК РФ.

2.2.2. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

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

2.2.4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен главой 4 части 1 настоящих Правил.

2.2.5. Публичные слушания по вопросу о предоставлении 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, с гражданами, проживающими на соседних земельных участках по отношению к этому участку. 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.

2.2.6. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются 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.

2.2.7. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и в воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 15 часов.

2.2.8. 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.

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

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

2.2.11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение.

Комиссия может подготовить отрицательные рекомендации в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в случае выявления факторов отрицательно влияющих на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также факторов оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

2.2.12. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. 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».

2.2.13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, определяющими пределы реализации разрешенного вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства с учетом не допущения ущерба соседним землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

2.3.1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен статьей 40 ГрК РФ.

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

2.3.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, строительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Кировской области.

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

2.3.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с главой 4 части 1 настоящих Правил.

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

2.3.6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или главе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

2.3.7. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или глава администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

3.1. Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется статьями 41, 41.1, 41.2, 42, 43, 45 ГрК РФ, региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области и настоящими Правилами.

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

- проекта планировки;
- проекта планировки с проектами межевания;
- проекта межевания;

Градостроительные планы земельных участков готовятся в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3.3. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании настоящих Правил.

3.4. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

3.5. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство,

реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

3.6. Решение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение по подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети «Интернет».

3.7. Физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

3.9. Администрация муниципального образования Даровской муниципальный район или администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности) в течение пяти дней со дня поступления документации по планировке территории осуществляет проверку такой документации на соответствие нормативам градостроительного проектирования. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

3.10. Проекты планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

3.11. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются главой 4 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

3.12. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и отправлении на доработку. Решение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение публикуется информационном бюллетене муниципального образования Даровской муниципальный район.

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

3.14. На основании утвержденной документации, в настоящие Правила вносятся дополнения в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

4.1. Публичные слушания в сфере землепользования и застройки проводятся в целях рассмотрения вопросов:

1) об утверждении настоящих Правил и внесения в них изменений и осуществляется в соответствии с главой 5 настоящих Правил;

2) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и осуществляется в соответствии с разделом 2.3 настоящих Правил;

3) о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляется в соответствии с разделом 2.2 настоящих Правил;

4) о рассмотрении в случаях, установленных законодательством, проекта планировки с проектом межевания в соответствии с главой 3 настоящих Правил.

4.2. Цель проведения публичных слушаний:

1) предотвращение ущерба, который может быть нанесен правообладателям смежных земельных участков и объектов капитального строительства тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, либо на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) информирование общественности и обеспечение участия граждан в подготовке решений по землепользованию и застройке.

4.3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, указанным в пункте 4.1 настоящей главы на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение проводятся в порядке, установленном Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании», утвержденным представительным органом муниципального образования с соблюдением требований настоящих Правил.

4.4. Муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний включает в себя:

- а) предмет публичных слушаний, указанный в пункте 4.1 настоящей главы;
- б) дату, время и место проведения публичных слушаний;
- в) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
- г) субъект, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- д) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;
- е) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащим обсуждению вопросам;
- ж) сроки проведения публичных слушаний, подготовки и опубликования заключения о результатах их проведения.

4.5. Муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию не позднее десяти дней до дня проведения публичных слушаний. Одновременно с официальным опубликованием муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». С момента опубликования муниципального правового акта о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о дате, времени и месте проведения публичных слушаний, если иное не установлено действующим законодательством.

4.6. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

4.7. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части исполнения сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

4.8. Продолжительность (срок) проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта о внесении изменений в Правила (не более одного месяца по проекту в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны);

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня оповещения жителей

муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний (в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

4.9. Собрания для жителей Кобрского сельского поселения в период проведения публичных слушаний не проводятся в праздничные и выходные дни, а в рабочие дни - ранее 15 часов.

4.10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления, физические и юридические лица, на основании предложений которых разрабатывается документация по планировке территорий и заинтересованные в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 5. Внесении изменений в правила землепользования и застройки

5.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.1.1. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Кобрского сельского поселения, схеме территориального планирования Даровского муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план Кобрского сельского поселения или схему территориального планирования Даровского муниципального района изменений;

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

5.1.2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования Даровской муниципальный район в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, в целях рационального использования земельных участков;

4) органами местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение, а также, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5.1.3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении

такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение.

5.1.4. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменения Правил или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.1.5. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в пятидневный срок, с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети «Интернет».

5.1.6. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности) в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района и направляет проект изменения Правил главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящем пункте, в Комиссию на доработку.

5.1.7. Глава муниципального образования Кобрское сельское поселение при получении проекта изменения Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту (с установлением срока проведения публичных слушаний) в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5.1.8. Оповещение о публичных слушаниях по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- 1) характере обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

5.1.9. Публичные слушания по проекту изменения Правил проводятся в соответствии с положением о порядке проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Кобрское сельское поселение.

5.1.10. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменения Правил со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

5.1.11. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, 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 публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5.1.12. Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет Главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение десяти дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения или о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления либо принимает решение об отказе.

5.1.13. Представительный орган муниципального образования Кобрское сельское поселение, по результатам рассмотрения проекта изменений Правил и обязательных приложений к нему

(протокол публичных слушаний с заключением о результатах таких публичных слушаний, заключение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение), утверждает изменения Правил или направляет проект изменений Правил главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

5.1.14. Решение о внесении изменений с текстом изменений Правил и фрагмент карты градостроительного зонирования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети «Интернет».

5.1.15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке.

5.1.16. Для учета изменений в сведениях, содержащихся в органе кадастрового учета, в соответствии с частью 6 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение, в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу решения о внесении изменений в Правила, представляет в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области документ, содержащий сведения необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости. Состав сведений вносимых в государственный кадастр недвижимости отражен в статье 10 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

6.1. Установление публичных сервитутов

Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъектом РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (пункт 2 статья 23 ЗК РФ).

Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии и в случаях предусмотренных земельным законодательством (статья 23 ЗК РФ), применительно к земельным участкам и иным объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (пункт 9 статьи 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (пункт 2 статьи 48 ЗК РФ).

Часть 2. Карта градостроительного зонирования

Карты градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения Даровского района Кировской области (прилагаются).

Часть 3. Градостроительные регламенты.

Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение. Градостроительные регламенты и их применение в историческом поселении

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На картах Правил землепользования и застройки Кобрского сельского поселения отображены следующие границы:

территориальных зон;

зон с особыми условиями использования территорий, а именно:

- водоохранная зона водных объектов;
- зона санитарной охраны 1-го пояса источников водоснабжения
- санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов,
- зон санитарной охраны;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

3. На территории Кобрского сельского поселения объекты культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории, расположенные на территории Кобрского сельского поселения» отсутствуют.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения» настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне действия данных ограничений;
- ограничениям по условиям сохранения особо охраняемых природных территорий - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен на территории действия данных ограничений;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным ограничениям по использованию объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

6. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах одного с таким объектом недвижимости земельного участка, являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов, других элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются всегда условно разрешенными объектами при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности и при наличии проведения публичных слушаний согласно главы 4 настоящих Правил.

Глава 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения

Границы территориальных зон установлены условно. Уточнение их границ возможно путем разработки и утверждения документации по планировке территории.

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

Условные обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
ОД-1	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
П-1	Зона размещения производственных объектов
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	
ИТИ-1	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р-1	Зона природных ландшафтов и лесопарков
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	

СО-1	Зона кладбищ
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
ЗОНЫ КУЛЬТОВЫХ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ	
К-1	Зона культовых объектов и сооружений

На карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения выделены территории 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 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; территорий общего пользования (ТОП); территории предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; территории предоставленные для добычи полезных ископаемых. Действие градостроительных регламентов на указанные территории не распространяется в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Территории общего пользования (ТОП) предусмотрены для размещения 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.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Раздел 1. Жилые зоны (Ж)

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Индивидуальное жилищное строительство	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м. Минимальный размер земельного участка,

		образуемого при разделе – 20 м. Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Многokвартирный жилой дом	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.. Минимальный размер земельного участка – 25 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов –

		3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	Индивидуальное жилищное строительство	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м. Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м. Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

		Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занята основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций)	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Минимальный размер земельного участка – 6 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения: со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м; со стороны иных смежных земельных участков – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы,	Действие градостроительного регламента не распространяется

	площади, бульвары	
Условно разрешенные		
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные залы	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - гараж, баня, сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
 - загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
 - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
 - применение удобрений и ядохимикатов;
 - добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
 - расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
 - на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.
- Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Ж-2 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Многokвартирный жилой дом	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.. - Минимальный размер земельного участка – 25 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого

		размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занята основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций)	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Минимальный размер земельного участка – 6 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения: со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м; со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.

		Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные залы	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Вспомогательные		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 2. Общественно-деловые зоны (ОД)

ОД-1 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Действие градостроительного регламента не распространяется
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные залы	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		

Общественное управление (код 3.8)	Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы	
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банк; Отделение банка; Здание страховой организации	
Развлечения (код 4.8)	Развлекательный комплекс	
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа Гараж для легкового автотранспорта Шиномонтаж; Автосервис	
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Пункт милиции; Отдел внутренних дел	
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов

сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

ОД-2 – зона делового, общественного и коммерческого назначения

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 10 метров. минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб;	

	дом культуры; музеи, выставочные залы	уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Общественное управление (код 3.8)	Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов	
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы; Нотариальная контора; Рекламное агентство	
Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (код 4.2)	Торговый центр Торгово-развлекательный центр	
Рынки (код 4.3)	Рынок; Базар; Гараж	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банк; Отделение банка; Здание страховой организации	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Гостиница; Пансионат; Дом отдыха	
Развлечения (код 4.8)	Развлекательный комплекс	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Пункт милиции; Отдел внутренних дел	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		
Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Ветеринарная лечебница	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа Гараж для легкового автотранспорта Шиномонтаж; Автосервис	

		уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 3. Производственные зоны (П)

П-1 - зона размещения производственных объектов

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)	Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метров. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 80000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка -
Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)	Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства	
Животноводство (код 1.7)	Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба;	

	Отопительная котельная; Пожарное депо Стоянка легковых автомобилей; Насосная станция; Производственные базы коммунальных предприятий	3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Общественная баня; Общественный туалет	
Здравоохранение (код 3.4)	Пункт первой медицинской помощи	
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний	
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Мотель	
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гараж; Шиномонтаж; Автосервис; Магазин; Придорожное кафе; Автомойка; Автозаправочная станция	
Легкая промышленность (код 6.3)	Объекты по производству керамических товаров и товаров повседневного спроса	
Пищевая промышленность (код 6.4)	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение)	
Строительная промышленность (код 6.6)	Объекты предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов), столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
Связь (код 6.8)	Объекты связи, радиовещания, телевидения	
Склады (код 6.9)	Промышленная база; Склад; Элеватор	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 23 метра.
Магазины (код 4.4)	Магазин	

Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Ветеринарная лечебница	минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТИ)

ИТИ-1 – зона инженерной и транспортной инфраструктур

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Насосная станция; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба; Отопительная котельная; Пожарное депо;	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 5 метра. минимальная площадь земельного участка - 25 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются

	Очистные сооружения	только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 1 м, - от красной линии однополосных проездов - 1 м, - от границы земельного участка - 1 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа Гараж для легкового автотранспорта	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3

		м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи

через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 5. Зоны рекреационного назначения (Р)

Р-1 – зона природных ландшафтов и лесопарков

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения, занятия физической культурой и спортом при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Охрана природных территорий (код 9.1)	----	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат 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 подлежат установлению Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению
Общее пользование водными объектами (код 11.1)	----	
Гидротехнические сооружения (код 11.3)	Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотины, водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения, судопропускные сооружения, рыбозащитные и рыбопропускные сооружения, берегозащитные сооружения)	
Запас (код 12.3)	----	
Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, и иной деятельности; создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами,	

	береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
установление не требуется		
Вспомогательные		
сети инженерно-технического обслуживания; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; элементы благоустройства территории (малые архитектурные формы, площадки для игр детей, отдыха взрослых, занятий спортом, игровое и спортивное оборудование, площадки для установки мусоросборников, выгула и дрессировки собак); киоски; туалеты.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 6. Зоны специального назначения (С)

СО-1 – зона кладбищ

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Ритуальная деятельность (код 12.1)	-	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 10000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: установление не требуется Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установление не требуется

		Максимальный процент застройки в границах земельного участка – установление не требуется
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
установление не требуется		
Вспомогательные		
установление не требуется		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона используется под сельскохозяйственные угодья до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом населенного пункта

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Растениеводство (код 1.1)	-	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 20000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.
Обеспечение сельскохозяйственного производства(код 1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: установление не требуется Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установление не требуется Максимальный процент застройки в границах земельного участка – установление не требуется
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные	Действие градостроительного регламента не распространяется

	переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		
установление не требуется		
Вспомогательные		
установление не требуется		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и

бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 8. Зоны культовых объектов и сооружений (К)

К-1 – зона культовых объектов и сооружений

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Религиозное использование (код 3.7)	Церковь; Собор; Храм; Часовня; Монастырь; Молельный дом; Дом священнослужителя; Скит; Воскресная школа; Семинария; Духовное училище	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 5000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные	Действие градостроительного регламента не распространяется

	переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Насосная станция; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба; Отопительная котельная; Пожарное депо; Очистные сооружения	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 5 метра. минимальная площадь земельного участка - 25 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 1 м, - от красной линии однополосных проездов - 1 м, - от границы земельного участка - 1 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м,

которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, обозначенные на «Карте зон с особыми условиями использования территории», включают ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства. «Карта зон с особыми условиями использования территории» является неотъемлемой частью «Карты градостроительного зонирования».

На карте с особыми условиями использования территории нанесены водоохранные зоны, примыкающие к акваториям рек, ручьям и прудам на территории Кобрского сельского поселения, а также зоны санитарной охраны источников водоснабжения, в границах которых установлен специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Кобрской сельской
Думы Кобрского сельского
поселения Даровского района
Кировской области
от _____ № _____

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования
Кобрское сельское поселение
Даровского района
Кировской области

ПРОЕКТ
2017

Содержание

Общие положения	
1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки сельского поселения	
2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, их определения	
Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	
Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	
1.1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	
1.2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий	
1.3. Градостроительные регламенты и их применение	
1.4. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку	
1.5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	
1.6. Комиссия по землепользованию и застройке	
1.7. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил	
1.8. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	
1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	
Глава 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	
2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	
2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Глава 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	
Глава 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	
Глава 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки	
Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки	
6.1. Установление публичных сервитутов	
Часть 2. Карта градостроительного зонирования	
Часть 3. Градостроительные регламенты	
Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение. Градостроительные регламенты и их применение в историческом поселении	
Глава 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения	
Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам	

Общие положения

1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области.

Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее - муниципальное образование Кобрское сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершающих строительством объектов и их последующего использования;

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

1.2. Настоящие Правила включают в себя три части:

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2. Карта градостроительного зонирования;

Часть 3. Градостроительные регламенты.

1.2.1. Часть 1 настоящих Правил представлена в форме правовых норм, включающих в себя положения:

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

1.2.2. Часть 2 Правил содержит Карту градостроительного зонирования, являющуюся неотъемлемой частью настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования установлены и отображены:

- 1) границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;
- 2) границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории;

3) границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия в случае, если такие объекты установлены в установленном законодательстве порядке.

На карте градостроительного зонирования могут отображаться санитарно-защитные зоны производственных предприятий и объектов капитального строительства, при наличии разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитных зон.

1.2.3. Часть 3 Правил устанавливает градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, и содержит:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости;

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

ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства.

1.3. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования Кобрское сельское поселение.

1.4. Настоящие Правила применяются наряду:

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

2) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, и их определения

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

1) **градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий и сооружений.

2) **территориальное планирование** - планирование развития территорий сельского поселения, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

4) **правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

5) **комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия)** - постоянно действующий орган при главе администрации поселения, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в сельском поселении в пределах установленных полномочий. Комиссия может быть создана при главе муниципального района, в случае если полномочия по созданию такой комиссии переданы от поселения муниципальному району по соглашению в установленном порядке.

6) **градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего,

что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

7) **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

8) **линии градостроительного регулирования** включают:

красные линии;

границы земельных участков;

минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (включая линии регулирования застройки);

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования недвижимости;

9) **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

10) **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации;

11) **земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

12) **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенном с проектом межевания или в проекте межевания), либо в виде отдельного документа для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

14) **разрешение на строительство** - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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, 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;

15) **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - 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;

16) **развитие застроенных территорий** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;

17) **виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 3 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, иными техническими нормативными документами;

основные виды разрешенного использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

условно разрешенные виды использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решением главы администрации муниципального образования сельского поселения.

вспомогательные виды разрешенного использования – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

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

19) **объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)** – отдельно стоящий жилой дом, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

20) **блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

21) **многоквартирный жилой дом** - жилое здание, в котором по совокупности две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

22) **помещение** — часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

23) **высота объекта капитального строительства** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

24) **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

25) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс зданий, сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, транспорта и связи, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, доступность таких объектов для населения, благоустройство территории, которые обеспечивают благоприятные условия жизнедеятельности населения, устойчивое развитие и функционирование сельского поселения.

26) **территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

27) **водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) рек, ручьев, каналов, озёр, 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;

28) **прибрежная защитная полоса** - часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

29) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в том числе чужим земельным участком), например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

30) **публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

31) **строительство** — создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

32) **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;

33) **деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

34) **элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, сельского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

35) **парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Часть 1. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Глава 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение и в администрации муниципального образования Даровской муниципальный район Кировской области;

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

1.2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

На карте градостроительного зонирования в части 2 настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и в результате градостроительного зонирования могут быть установлены следующие виды территориальных зон:

- 1) жилые зоны,
- 2) общественно-деловые зоны,
- 3) производственные зоны,
- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур,
- 5) зоны сельскохозяйственного использования,
- 6) зоны рекреационного назначения,
- 7) зоны специального назначения,
- 8) размещение военных объектов,
- 9) иные виды территориальных зон.

Границы территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон в соответствии с ГрК РФ.

На карте градостроительного зонирования территории могут быть отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, которые представлены следующими видами:

- 1) зоны санитарной охраны источников водоснабжения,
- 2) водоохранные зоны,
- 3) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов капитального строительства (при наличии разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитных зон).
- 4) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) зоны затопления;
- 6) зоны подтопления.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

1.3. Градостроительные регламенты и их применение

1.3.1. В соответствии со статьей 85 ЗК РФ и статьей 36 ГрК РФ Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учётом особенностей её расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков (пункт 2 статьи 85 ЗК РФ), существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 34 ГрК РФ) с учетом практического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны и возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 2 статьи 36 ГрК РФ).

Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон, и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые действуют в зонах с особыми условиями использования территории.

Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты, определяющие:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

1.3.2. В целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-

эпидемиологическим условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), а именно:

1) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в зоне охраны источников водоснабжения;

2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятия или объекта.

В случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

1.3.3. 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.

1.3.4. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3.5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования, занятых улицами, проездами, площадями, автомобильными дорогами местного значения;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1.3.6. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в части 2 настоящих Правил.

1.3.7. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на территории Кобрского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

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

1.3.8. Градостроительный регламент, в части видов разрешенного использования недвижимости, включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам процедуры публичных слушаний;

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

1.3.9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

1.3.10. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализование, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям технических регламентов, строительных норм и правил.

1.3.11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, включают в себя:

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

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

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные абзацами 2-4 настоящего подпункта предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне. Требования к их обеспечению устанавливаются в градостроительных планах земельных участков.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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. Реконструкция объектов капитального строительства, а также изменения вида разрешенного использования земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства, установленных градостроительным регламентом (п.8. 9. ст. 36 ГрК РФ).

1.4. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1.4.1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение;
- 2) администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, при наличии соответствующего соглашения с администрацией Кобрского сельского поселения.

1.4.2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, положениями об этих органах.

1.4.3. По вопросам применения настоящих Правил **структурное подразделение** администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение осуществляет следующие функции:

подготовка для главы муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

участие в подготовке документов для проведения аукционов под комплексное освоение в целях жилищного строительства;

ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, иной информации, предусмотренной ГрК РФ;

организация и координация разработки проектов планов и программ развития поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения;

организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой;

подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики сельского поселения;

обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения;

разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа, оформление субсидий на строительство муниципальных объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, с целью рассмотрения вопросов установленных частью 1 главы 4 настоящих Правил;

участие в разработке и осуществлении земельной политики в поселении и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

обеспечение подготовки топографической съемки (планово-картографической подосновы), кадастровых работ для получения кадастровых паспортов земельных участков для подготовки документации по планировке территории в случае инициативы органов местного самоуправления муниципального образования;

обеспечение подготовки межевых планов на основании утвержденной документации по планировке территории для проведения кадастрового учета земельных участков, сформированных в проектах межевания в случае инициативы органов местного самоуправления муниципального образования;

получение кадастровых паспортов земельных участков с целью проведения аукционов для строительства объектов капитального строительства муниципального значения;

обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и (или) сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по вопросам землепользования и застройки;

подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по внесению изменений в Правила;

подготовка предложений на проекты нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных актов Даровского муниципального района, органа местного самоуправления сельского поселения по вопросам землепользования и застройки.

1.4.4. По вопросам применения настоящих Правил структурное подразделение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение осуществляет следующие функции:

рассмотрение и подготовка заключений по документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам, региональным нормативам градостроительного проектирования Кировской области;

подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов по заявлениям физических и юридических лиц;

проверка соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров строительства;

проверка соответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка и требованиям, установленным в разрешении на строительство;

подготовка разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, продление срока действия разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство;

предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, с целью рассмотрения вопросов установленных частью 1 главы 4 настоящих Правил;

организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

подготовка решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

1.4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1.5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1.5.1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

по своей инициативе обращаются в администрацию муниципального образования Даровской муниципальный район или в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий) с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, для реконструкции объектов капитального строительства и, реализуя частные инвестиционно-строительные намерения, могут осуществлять действия, в случаях установленных законодательством, по градостроительной подготовке земельных участков, посредством которой из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение, на заключение договора аренды земельных участков в целях строительства или реконструкции;

владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, иные действия;

владея на правах собственности квартирами в многоквартирном доме могут обеспечивать действия по подготовке проекта межевания и выделения границ земельного участка многоквартирного дома из состава жилого квартала, микрорайона;

осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

1.5.2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Кировской области осуществляющие распоряжение, владение, пользование земельными участками, а так же застройку, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, соблюдение порядка процедур осуществления землепользования и застройки.

1.6. Комиссия по землепользованию и застройке

1.6.1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается по решению главы администрации поселения и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Кобрского поселения. Комиссия может быть создана при главе муниципального района, в случае если полномочия по созданию такой комиссии переданы от поселения муниципальному району по соглашению в установленном порядке.

1.6.2. Персональный состав Комиссии и положение о ней утверждается решением главы администрации соответствующего муниципального образования.

1.6.3. Комиссия:

1) проводит публичные слушания в случаях, установленных главой 4 части 1 настоящих Правил;

2) выполняет подготовку заключений по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) выполняет подготовку рекомендаций по результатам публичных слушаний главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, в том числе рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по результатам публичных слушаний выполняет подготовку заключений по проекту планировки с проектом межевания территории;

5) выполняет подготовку заключений по предложениям о внесении изменений в Правила.

1.7. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

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

1.7.2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

1.7.3. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, установленные как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

1.8. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1.8.1. Земельные участки и объекты недвижимости ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности и обязательным государственным нормативам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья людей, а также для окружающей природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования до приведения их в соответствие с Правилами.

1.8.2. Реконструкция указанных в пункте 1.8.1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.8.3. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием их в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных

параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм и правил.

В случае, если жилые территориальные зоны полностью или частично расположены в санитарно-защитной зоне предприятия (попадают в зону действия ограничений от предприятия), нанесенной на карту зон ограничений, сокращение санитарно-защитной зоны предприятия проводится в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010 № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

1.8.4. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1.8.1 настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

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

2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.1.1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, а так же соблюдения технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

2.1.2. Случаи изменения видов разрешённого использования недвижимости:

1) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства (например, в зоне сельскохозяйственного использования пахотное использование заменяется на осельное использование), либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство (например, изменение осельного хозяйства на строительство дачного дома).

2) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется для строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со статьёй 51 ГрК РФ;

3) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со статьёй 51 ГрК РФ;

4) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт);

5) один вид разрешённого использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких-либо строительных работ.

2.1.3. В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

2.1.4. При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю (подпункт 2 и 3 пункта 2.1.2 настоящего раздела Правил), когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со статьей 51 ГрК РФ.

2.1.5. При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю (подпункт 4 и 5 пункта 2.1.2 настоящего раздела Правил), собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же при необходимости заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением текущего ремонта, не требующего получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом);

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких-либо строительных работ.

2.1.6. Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

2.1.7. К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

2.1.8. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение десяти дней, с даты поступления документов, подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушения требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

2.1.9. При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение уведомляет администрацию муниципального образования Даровской муниципальный район Кировской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного

использования объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в виде документа, подтверждающего возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства.

2.1.10. В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование).

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

2.2.1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в части 3 настоящих Правил как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 ГрК РФ.

2.2.2. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

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

2.2.4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен главой 4 части 1 настоящих Правил.

2.2.5. Публичные слушания по вопросу о предоставлении 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, с гражданами, проживающими на соседних земельных участках по отношению к этому участку. 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.

2.2.6. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются 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.

2.2.7. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и в воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 15 часов.

2.2.8. 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.

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

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

2.2.11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение.

Комиссия может подготовить отрицательные рекомендации в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в случае выявления факторов отрицательно влияющих на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также факторов оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

2.2.12. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. 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».

2.2.13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, определяющими пределы реализации разрешенного вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства с учетом не допущения ущерба соседним землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

2.3.1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен статьей 40 ГрК РФ.

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

2.3.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, строительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Кировской области.

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

2.3.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с главой 4 части 1 настоящих Правил.

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

2.3.6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или главе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

2.3.7. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или глава администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

3.1. Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется статьями 41, 41.1, 41.2, 42, 43, 45 ГрК РФ, региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области и настоящими Правилами.

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

- проекта планировки;
- проекта планировки с проектами межевания;
- проекта межевания;

Градостроительные планы земельных участков готовятся в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3.3. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании настоящих Правил.

3.4. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

3.5. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство,

реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

3.6. Решение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение по подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети «Интернет».

3.7. Физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

3.9. Администрация муниципального образования Даровской муниципальный район или администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности) в течение пяти дней со дня поступления документации по планировке территории осуществляет проверку такой документации на соответствие нормативам градостроительного проектирования. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

3.10. Проекты планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

3.11. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются главой 4 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

3.12. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и отправлении на доработку. Решение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение публикуется информационном бюллетене муниципального образования Даровской муниципальный район.

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

3.14. На основании утвержденной документации, в настоящие Правила вносятся дополнения в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

4.1. Публичные слушания в сфере землепользования и застройки проводятся в целях рассмотрения вопросов:

1) об утверждении настоящих Правил и внесения в них изменений и осуществляется в соответствии с главой 5 настоящих Правил;

2) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и осуществляется в соответствии с разделом 2.3 настоящих Правил;

3) о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляется в соответствии с разделом 2.2 настоящих Правил;

4) о рассмотрении в случаях, установленных законодательством, проекта планировки с проектом межевания в соответствии с главой 3 настоящих Правил.

4.2. Цель проведения публичных слушаний:

1) предотвращение ущерба, который может быть нанесен правообладателям смежных земельных участков и объектов капитального строительства тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, либо на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) информирование общественности и обеспечение участия граждан в подготовке решений по землепользованию и застройке.

4.3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, указанным в пункте 4.1 настоящей главы на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение проводятся в порядке, установленном Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании», утвержденным представительным органом муниципального образования с соблюдением требований настоящих Правил.

4.4. Муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний включает в себя:

- а) предмет публичных слушаний, указанный в пункте 4.1 настоящей главы;
- б) дату, время и место проведения публичных слушаний;
- в) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
- г) субъект, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- д) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;
- е) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащим обсуждению вопросам;
- ж) сроки проведения публичных слушаний, подготовки и опубликования заключения о результатах их проведения.

4.5. Муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию не позднее десяти дней до дня проведения публичных слушаний. Одновременно с официальным опубликованием муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». С момента опубликования муниципального правового акта о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о дате, времени и месте проведения публичных слушаний, если иное не установлено действующим законодательством.

4.6. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

4.7. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части исполнения сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

4.8. Продолжительность (срок) проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта о внесении изменений в Правила (не более одного месяца по проекту в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны);

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня оповещения жителей

муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний (в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

4.9. Собрания для жителей Кобрского сельского поселения в период проведения публичных слушаний не проводятся в праздничные и выходные дни, а в рабочие дни - ранее 15 часов.

4.10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления, физические и юридические лица, на основании предложений которых разрабатывается документация по планировке территорий и заинтересованные в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 5. Внесении изменений в правила землепользования и застройки

5.1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.1.1. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Кобрского сельского поселения, схеме территориального планирования Даровского муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план Кобрского сельского поселения или схему территориального планирования Даровского муниципального района изменений;

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

5.1.2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования Даровской муниципальный район в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, в целях рационального использования земельных участков;

4) органами местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение, а также, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5.1.3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении

такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение.

5.1.4. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменения Правил или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.1.5. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в пятидневный срок, с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети «Интернет».

5.1.6. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности) в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района и направляет проект изменения Правил главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящем пункте, в Комиссию на доработку.

5.1.7. Глава муниципального образования Кобрское сельское поселение при получении проекта изменения Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту (с установлением срока проведения публичных слушаний) в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5.1.8. Оповещение о публичных слушаниях по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- 1) характере обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

5.1.9. Публичные слушания по проекту изменения Правил проводятся в соответствии с положением о порядке проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Кобрское сельское поселение.

5.1.10. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменения Правил со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

5.1.11. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, 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 публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5.1.12. Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет Главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение десяти дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения или о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления либо принимает решение об отказе.

5.1.13. Представительный орган муниципального образования Кобрское сельское поселение, по результатам рассмотрения проекта изменений Правил и обязательных приложений к нему

(протокол публичных слушаний с заключением о результатах таких публичных слушаний, заключение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение), утверждает изменения Правил или направляет проект изменений Правил главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

5.1.14. Решение о внесении изменений с текстом изменений Правил и фрагмент карты градостроительного зонирования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети «Интернет».

5.1.15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке.

5.1.16. Для учета изменений в сведениях, содержащихся в органе кадастрового учета, в соответствии с частью 6 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение, в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу решения о внесении изменений в Правила, представляет в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области документ, содержащий сведения необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости. Состав сведений вносимых в государственный кадастр недвижимости отражен в статье 10 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

6.1. Установление публичных сервитутов

Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъектом РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (пункт 2 статья 23 ЗК РФ).

Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии и в случаях предусмотренных земельным законодательством (статья 23 ЗК РФ), применительно к земельным участкам и иным объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (пункт 9 статьи 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (пункт 2 статьи 48 ЗК РФ).

Часть 2. Карта градостроительного зонирования

Карты градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения Даровского района Кировской области (прилагаются).

Часть 3. Градостроительные регламенты.

Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение. Градостроительные регламенты и их применение в историческом поселении

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На картах Правил землепользования и застройки Кобрского сельского поселения отображены следующие границы:

территориальных зон;

зон с особыми условиями использования территорий, а именно:

- водоохранная зона водных объектов;
- зона санитарной охраны 1-го пояса источников водоснабжения
- санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов,
- зон санитарной охраны;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

3. На территории Кобрского сельского поселения объекты культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории, расположенные на территории Кобрского сельского поселения» отсутствуют.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения» настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне действия данных ограничений;
- ограничениям по условиям сохранения особо охраняемых природных территорий - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен на территории действия данных ограничений;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным ограничениям по использованию объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

6. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах одного с таким объектом недвижимости земельного участка, являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов, других элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются всегда условно разрешенными объектами при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности и при наличии проведения публичных слушаний согласно главы 4 настоящих Правил.

Глава 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения

Границы территориальных зон установлены условно. Уточнение их границ возможно путем разработки и утверждения документации по планировке территории.

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

Условные обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
ОД-1	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
П-1	Зона размещения производственных объектов
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	
ИТИ-1	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р-1	Зона природных ландшафтов и лесопарков
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	

СО-1	Зона кладбищ
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
ЗОНЫ КУЛЬТОВЫХ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ	
К-1	Зона культовых объектов и сооружений

На карте градостроительного зонирования Кобрского сельского поселения выделены территории 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 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; территорий общего пользования (ТОП); территории предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; территории предоставленные для добычи полезных ископаемых. Действие градостроительных регламентов на указанные территории не распространяется в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Территории общего пользования (ТОП) предусмотрены для размещения 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.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Раздел 1. Жилые зоны (Ж)

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Индивидуальное жилищное строительство	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м. Минимальный размер земельного участка,

		образуемого при разделе – 20 м. Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Многokвартирный жилой дом	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.. Минимальный размер земельного участка – 25 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов –

		3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	Индивидуальное жилищное строительство	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м. Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м. Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

		Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занята основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций)	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Минимальный размер земельного участка – 6 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения: со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м; со стороны иных смежных земельных участков – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы,	Действие градостроительного регламента не распространяется

	площади, бульвары	
Условно разрешенные		
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные залы	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - гараж, баня, сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
 - загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
 - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
 - применение удобрений и ядохимикатов;
 - добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
 - расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
 - на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.
- Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Ж-2 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Многоквартирный жилой дом	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.. Минимальный размер земельного участка – 25 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого

		размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций)	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Минимальный размер земельного участка – 6 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 3 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения: со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м; со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.

		Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. <u>Примечание:</u> 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные залы	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Вспомогательные		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 2. Общественно-деловые зоны (ОД)

ОД-1 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Действие градостроительного регламента не распространяется
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные залы	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		

Общественное управление (код 3.8)	Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы	
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банк; Отделение банка; Здание страховой организации	
Развлечения (код 4.8)	Развлекательный комплекс	
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа Гараж для легкового автотранспорта Шиномонтаж; Автосервис	
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Пункт милиции; Отдел внутренних дел	
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов

сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

ОД-2 – зона делового, общественного и коммерческого назначения

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Социальное обслуживание (код 3.2)	Стационар социального обслуживания; Отделение почты	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Для магазинов: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м, - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м. Для объектов общественного питания: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.; Для иных объектов: Минимальный размер земельного участка – 10 метров. минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Мастерские мелкого ремонта Ателье Парикмахерские	
Здравоохранение (код 3.4)	пункты первой медицинской помощи, Фельдшерско-акушерские пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения; Молочные кухни; аптека;	
Образование и просвещение (код 3.5)	детские сады, иные объекты дошкольного образования; общеобразовательные школы (начальные и средние), музыкальные школы.	
Культурное развитие (код 3.6)	библиотека; клуб;	

	дом культуры; музеи, выставочные залы	уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Общественное управление (код 3.8)	Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов	
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы; Нотариальная контора; Рекламное агентство	
Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) (код 4.2)	Торговый центр Торгово-развлекательный центр	
Рынки (код 4.3)	Рынок; Базар; Гараж	
Магазины (код 4.4)	Торговый павильон; Магазин	
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банк; Отделение банка; Здание страховой организации	
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Гостиница; Пансионат; Дом отдыха	
Развлечения (код 4.8)	Развлекательный комплекс	
Спорт (код 5.1)	физкультурно-оздоровительные комплексы	
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Пункт милиции; Отдел внутренних дел	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		
Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Ветеринарная лечебница	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 23 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа Гараж для легкового автотранспорта Шиномонтаж; Автосервис	

		уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 3. Производственные зоны (П)

П-1 - зона размещения производственных объектов

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)	Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метров. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 80000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка -
Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)	Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства	
Животноводство (код 1.7)	Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба;	

	Отопительная котельная; Пожарное депо Стоянка легковых автомобилей; Насосная станция; Производственные базы коммунальных предприятий	3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Общественная баня; Общественный туалет	
Здравоохранение (код 3.4)	Пункт первой медицинской помощи	
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний	
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Мотель	
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гараж; Шиномонтаж; Автосервис; Магазин; Придорожное кафе; Автомойка; Автозаправочная станция	
Легкая промышленность (код 6.3)	Объекты по производству керамических товаров и товаров повседневного спроса	
Пищевая промышленность (код 6.4)	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение)	
Строительная промышленность (код 6.6)	Объекты предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов), столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
Связь (код 6.8)	Объекты связи, радиовещания, телевидения	
Склады (код 6.9)	Промышленная база; Склад; Элеватор	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 23 метра.
Магазины (код 4.4)	Магазин	

Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Ветеринарная лечебница	минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТИ)

ИТИ-1 – зона инженерной и транспортной инфраструктур

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Насосная станция; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба; Отопительная котельная; Пожарное депо;	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 5 метра. минимальная площадь земельного участка - 25 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются

	Очистные сооружения	только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 1 м, - от красной линии однополосных проездов - 1 м, - от границы земельного участка - 1 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа Гараж для легкового автотранспорта	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 2000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3

		м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи

через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 5. Зоны рекреационного назначения (Р)

Р-1 – зона природных ландшафтов и лесопарков

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения, занятия физической культурой и спортом при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Охрана природных территорий (код 9.1)	----	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат 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 подлежат установлению Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению
Общее пользование водными объектами (код 11.1)	----	
Гидротехнические сооружения (код 11.3)	Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотины, водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения, судопропускные сооружения, рыбозащитные и рыбопропускные сооружения, берегозащитные сооружения)	
Запас (код 12.3)	----	
Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, и иной деятельности; создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами,	

	береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них	
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
установление не требуется		
Вспомогательные		
сети инженерно-технического обслуживания; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; элементы благоустройства территории (малые архитектурные формы, площадки для игр детей, отдыха взрослых, занятий спортом, игровое и спортивное оборудование, площадки для установки мусоросборников, выгула и дрессировки собак); киоски; туалеты.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 6. Зоны специального назначения (С)

СО-1 – зона кладбищ

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Ритуальная деятельность (код 12.1)	-	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 10000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: установление не требуется Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установление не требуется

		Максимальный процент застройки в границах земельного участка – установление не требуется
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары	Действие градостроительного регламента не распространяется
Условно разрешенные		
установление не требуется		
Вспомогательные		
установление не требуется		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий

Зона используется под сельскохозяйственные угодья до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом населенного пункта

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Растениеводство (код 1.1)	-	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 20000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.
Обеспечение сельскохозяйственного производства(код 1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: установление не требуется Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установление не требуется Максимальный процент застройки в границах земельного участка – установление не требуется
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные	Действие градостроительного регламента не распространяется

	переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		
установление не требуется		
Вспомогательные		
установление не требуется		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и

бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

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

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Раздел 8. Зоны культовых объектов и сооружений (К)

К-1 – зона культовых объектов и сооружений

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные		
Религиозное использование (код 3.7)	Церковь; Собор; Храм; Часовня; Монастырь; Молельный дом; Дом священнослужителя; Скит; Воскресная школа; Семинария; Духовное училище	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метра. минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 5000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные	Действие градостроительного регламента не распространяется

	переходы, парки, скверы, площади, бульвары	
Условно разрешенные		
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Насосная станция; Трансформатор; Жилищно-эксплуатационная служба; Аварийно-диспетчерская служба; Отопительная котельная; Пожарное депо; Очистные сооружения	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 5 метра. минимальная площадь земельного участка - 25 кв. м. максимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от красной линии улиц - 1 м, - от красной линии однополосных проездов - 1 м, - от границы земельного участка - 1 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Вспомогательные		
Сети инженерно-технических обслуживания; Строения и сооружения вспомогательного использования - сарай, хозяйственные постройки и т.п.		

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м,

которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, обозначенные на «Карте зон с особыми условиями использования территории», включают ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства. «Карта зон с особыми условиями использования территории» является неотъемлемой частью «Карты градостроительного зонирования».

На карте с особыми условиями использования территории нанесены водоохранные зоны, примыкающие к акваториям рек, ручьям и прудам на территории Кобрского сельского поселения, а также зоны санитарной охраны источников водоснабжения, в границах которых установлен специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.