Нормативно-правовой акт муниципального образования

городского поселения «Микунь» муниципального

района «Усть-Вымский» Республики Коми

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МИКУНЬ»**

**УТВЕРЖДЕН**

Решением Совета МОГП "Микунь"

от 18.12.2013 №3/9-61

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** | 7 |
| **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 7 |
| **Статья 1.** Основные понятия, используемые в Правилах | 7 |
| **Статья 2.** Основания введения, назначение и состав Правил | 13 |
| **Статья 3.** Градостроительные регламенты и их применение | 15 |
| **Статья 4**. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 20 |
| **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ** | 21 |
| **Статья 5.** Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 21 |
| **Статья 6.** Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам | 22 |
| **ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 23 |
| **Статья 7.** Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях | 23 |
| **Статья 8.** Комиссия по землепользованию и застройке | 25 |
| **Статья 9.** Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил | 27 |
| **ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ** | 30 |
| **Статья 10**. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции | 30 |
| **Статья 11.** Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава муниципальных земель | 30 |
| **Статья 12.** Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей | 30 |
| **Статья 13.** Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» | 30 |
| **Статья 14.** Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости | 30 |
| **Статья 15.** Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» | 30 |
| **Статья 16**. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей | 30 |
| **Статья 17.** Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» | 30 |
| **Статья 18.** Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» | 30 |
| **Статья 19.** Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения | 30 |
| **Статья 20.** Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству и реконструкции объектов | 30 |
| **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** | 30 |
| **Статья 21.** Общие положения о планировке территории | 30 |
| **Статья 22**. Градостроительные планы земельных участков | 30 |
| **ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ** | 30 |
| **Статья 23.** Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков | 30 |
| **Статья 24.** Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям | 30 |
| **РАЗДЕЛ II. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ** | 31 |
| **Статья 24.1** Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения «Микунь» | 31 |
| **Статья 24.2** Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 33 |
| **Статья 24.3** Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 35 |
| **РАЗДЕЛ III. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** | 37 |
| **Статья 24.4** Общие положения о планировке территории | 37 |
| **Статья 24.5** Проекты планировки территории | 39 |
| **Статья 24.6.** Проекты межевания территорий | 42 |
| **Статья 24.7** Исключена | 45 |
| **Статья 24.8** Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения руководителя администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» | 45 |
| **РАЗДЕЛ IV. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ** | 49 |
| **Статья 25**. Общие положения о публичных слушаниях | 49 |
| **Статья 26.** Исключена | 51 |
| **Статья 27.** Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории | 51 |
| **РАЗДЕЛ V. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 55 |
| **Статья 27.1** Порядок и основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки | 55 |
| **РАЗДЕЛ VI. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 61 |
| **ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ** | 61 |
| **Статья 28.** Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд | 61 |
| **Статья 29.** Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд | 62 |
| **Статья 29.** Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд | 62 |
| **Статья 30.** Условия установления публичных сервитутов | 63 |
| **ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ** | 64 |
| **Статья 31.** Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости | 65 |
| **Статья 32.** Подготовка проектной документации | 67 |
| **Статья 33.** Выдача разрешений на строительство | 71 |
| **Статья 34.** Строительство, реконструкция | 71 |
| **Статья 35.** Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 76 |
| **Статья 36.** Исключена | 78 |
| **Статья 37.** Исключена | 78 |
| **Статья 37.** Исключена | 78 |
| **Статья 38.** Исключена | 78 |
| **Статья 39.** Исключена | 78 |
| **ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ** | 78 |
| **Статья 40.** Контроль над использованием объектов недвижимости | 78 |
| **Статья 41.** Ответственность за нарушения Правил | 78 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | 79 |
| **Статья 42.** Карта градостроительного зонирования территории | 79 |
| **Статья 42.1.** Фрагмент карты градостроительного зонирования территории в части, касающейся г. Микунь | 80 |
| **Статья 43.** Карта зон с особыми условиями использования территории | 81 |
| **Статья 43.1.** Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории в части, касающейся г. Микунь | 82 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | 83 |
| **Статья 44.** Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь» | 83 |
| **Статья 44.1**. Градостроительные регламенты. Жилые зоны | 84 |
| **Статья 44.2.** Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые зоны | 101 |
| **Статья 44.3.** Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны | 116 |
| **Статья 44.4.** Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения | 126 |
| **Статья 44.5.** Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны | 135 |
| **Статья 44.6.** Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны | 138 |
| **Статья 45.** Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | 145 |
| Приложение:  1. Сведения о границах территориальных зон (графическое и текстовое описание местоположения границ территориальных зон) | 151 |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МИКУНЬ»**

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение «Микунь» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования городского поселения «Микунь» муниципального района «Усть-Вымский» Республики Коми, принятым 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, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом муниципального образования городского поселения «Микунь», генеральным планом муниципального образования городского поселения «Микунь», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

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

**автостоянка открытого типа** - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 процентов наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

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

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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

**градостроительный план земельного участка** – документ выдаваемый в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка».

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

**границы полосы отвода автомобильных дорог** - границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик;

**границы полосы отвода железных дорог** - границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и других и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта;

**гостевые стоянки** - открытые площадки, предназначенные для кратковремен-ного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

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

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

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

**зеленые насаждения** – деревья, кустарники, цветники, газоны;

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

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

**киоск** – некапитальное, одноэтажное сооружение, предназначенное для оптовой, розничной торговли или оказания бытовых услуг, осуществляемых без доступа покупателей внутрь сооружения общей площадью до 20 м2;

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

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

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

**магазин** - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже;

**малые архитектурные формы** – это небольшие сооружения, функциональные и эстетичные гармонично вписывающиеся в интерьер сада, парка, оборудование и художественно-декоративные элементы внешнего благоустройства, дополняющие основную застройку, к которым относятся: монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории городского округа, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации;

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

**надземная автостоянка закрытого типа** - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы;

**наёмным домом** признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений;

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

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

**отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

**павильон** - некапитальное, одноэтажное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, имеющее торговый зал на одно или несколько рабочих мест и помещение для хранения товарного запаса с обслуживанием покупателей внутри помещения;

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

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

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

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

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

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

**разрешение на строительство** - представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

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

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

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**стоянка для автомобилей (автостоянка)** - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

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

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

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

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

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

**этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

**этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

**этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования городского поселения «Микунь» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей 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 исключительно в муниципальной собственности муниципального образования городского поселения «Микунь», физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

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

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

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

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

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель муниципального образования городского поселения «Микунь», физическим и юридическим лицам;

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

- согласованию проектной документации;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

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

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными нормативными правовыми и нормативными актами Республики Коми, муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Микунь» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования городского поселения «Микунь», а также судебных органов, как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке приняты в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования городского поселения «Микунь», действующей документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь» (статья 42);

2) зоны с особыми условиями использования территорий (статья 43):

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43);

б) санитарно-защитные зоны (статья 43);

в) водоохранные зоны (статья 43).

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь» (статья 42) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 44).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

2) красным линиям (после их установления);

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) границам населенного пункта в пределах муниципального образования;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 46). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

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

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

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 44 применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 45 настоящих Правил.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 43) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 45 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьи 43, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 44, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 45 и 46 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования городского поселения «Микунь», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам статьи 44 настоящих Правил;

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

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

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

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 44 настоящих Правил) включает:

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

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

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 44 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования городского поселения «Микунь».

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) При изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил).

2) При изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в специально уполномоченное в области градостроительства структурное подразделение администрации муниципального района «Усть-Вымский», которое в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным нормативным правовым актом муниципального района «Усть-Вымский».

3) Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры 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"

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь».

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

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

Администрации муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Микунь» обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий;

2) помещения Правил в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации городского поселения, специально уполномоченном в области градостроительства структурном подразделении администрации муниципального района «Усть-Вымский», иных организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования городского поселения «Микунь»;

4) предоставления администрацией поселения и специально уполномоченным в области градостроительства структурном подразделении администрации муниципального района «Усть-Вымский», 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 их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий, соответствующих материалов.

**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Микунь» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных или прибрежных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 43 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. В случае, если использование указанных в части 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

2. Реконструкция указанных в части 3 статьи 5 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

**ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования городского поселения «Микунь» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией городского поселения по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию городского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения;

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

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

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

Подготовка документации по планировке территории не требуется, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются:

а) разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства);

б) объединение земельных участков в один земельный участок;

в) изменение общей границы земельных участков.

В этом случае обязательным условием является соблюдение следующих требований градостроительного законодательства:

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

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

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

В указанных случаях контроль над соблюдением указанных требований осуществляет специально уполномоченный орган администрации муниципального района «Усть-Вымский» посредством проверки землеустроительной документации.

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования городского поселения «Микунь» землепользование и застройку от имени государственных органов и органов местного самоуправления муниципального района «Усть-Вымский», выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

**Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации муниципального образования городского поселения «Микунь», и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации муниципального образования городского поселения «Микунь».

2. Комиссия имеет право на:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовку заключения о внесении изменения в настоящие Правила;

3) организацию и проведение публичных слушаний по обсуждению Правил землепользования и застройки, проектов планировки;

4) организацию и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, подготовка заключений, в которых содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляемые руководителю администрации городского поселения «Микунь»;

5) организацию и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляемое главе муниципального образования городское поселение «Микунь»;

6) организацию и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляемое главе муниципального образования городское поселение «Микунь»;

7) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами администрации муниципального образования городское поселение «Микунь».

3. Состав комиссии утверждается распоряжением администрации муниципального образования городского поселения «Микунь». Председателем Комиссии назначается заместитель руководителя администрации городского поселения. По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации городского поселения «Микунь».

В состав комиссии могут включаться:

- депутаты Совета поселения;

- руководители структурных подразделений администрации муниципального района «Усть-Вымский»;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, проживающих на территории муниципального образования городского поселения «Микунь», в том числе два человека, рекомендованных Советом городского поселения «Микунь». Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления, представители органов территориального общественного самоуправления.

Секретарем Комиссии является служащий администрации поселения.

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

5. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители территориального общественного самоуправления тех территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

7. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 16 часов местного времени.

**Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация муниципального образования городского поселения «Микунь» (уполномоченные Главой администрации городского поселения структурные подразделения администрации городского поселения);

2) администрация муниципального района «Усть-Вымский» (уполномоченные Главой администрации муниципального района «Усть-Вымский» структурные подразделения районной администрации);

3) иные уполномоченные органы.

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

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

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации городского поселения входят:

1) подготовка для Главы администрации муниципального образования городского поселения «Микунь», Совета городского поселения «Микунь», Комиссии 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;

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

3) ведение, совместно со специально уполномоченным органом администрации муниципального района «Усть-Вымский» карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

4) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

5) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

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

7) участие в подготовке обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

8) согласование 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;

9) осуществление контроля над использованием и охраной земель;

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

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

12) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

13) подготовка и обеспечение реализации социально-экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

14) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики муниципального образования;

15) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

16) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;

17) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

18) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий муниципального образования;

19) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Уставом муниципального образования городского поселения «Микунь»;

20) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

21) подготовка градостроительных планов земельных участков.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального района «Усть-Вымский» входит:

1) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

2) исключён;

3) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

4) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (градостроительного кадастра), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

5) подготовка предложений в адрес администрации городского поселения по разработке проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

6) исключён;

7) обеспечение правовой информацией администрации городского поселения по вопросам землепользования и застройки;

8) предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с Уставом муниципального района «Усть-Вымский» и положениями о структурных подразделениях администрации муниципального района «Усть-Вымский».

По вопросам участия администрации муниципального района «Усть-Вымский» в регулировании землепользования и застройки настоящие Правила применяются наряду с Уставом Муниципального района «Усть-Вымский», Соглашением между ОМС муниципального района «Усть-Вымский» и ОМС муниципального образования городского поселения «Микунь», иными нормативными правовыми и нормативными актами муниципального района «Усть-Вымский».

**ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ), ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МИКУНЬ»**

**Статья 10. Порядок образования земельных участков из земель (земельных участков), государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Микунь.**

Земельные участки образуются из земель (земельных участков), государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Микунь для предоставления гражданам или юридическим лицам на торгах или без проведения торгов, в соответствии с действующими положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 11.** Исключена.

**Статья 12.** Исключена.

**Статья 13.** Исключена.

**Статья 14.** Исключена.

**Статья 15.** Исключена.

**Статья 16.** Исключена.

**Статья 17.** Исключена.

**Статья 18.** Исключена.

**Статья 19.** Исключена.

**Статья 20.** Исключена.

**ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 21.** Исключена.

**Статья 22.** Исключена.

**ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА ИЛИ НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «МИКУНЬ»**

**Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Микунь» определяется положениями действующего Земельного кодекса Российской Федерации, а в случае предоставления земельных участков для комплексного освоения территории, развития застроенной территории в соответствии с положениями статей 46.1 – 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 24.** Исключена

**РАЗДЕЛ II. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 24.1 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения «Микунь»**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения «Микунь» осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения «Микунь» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

правообладателем направлено уведомление в администрацию городского поселения «Микунь» о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования администрацией городского поселения «Микунь».

6. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимаются уполномоченными исполнительными органами государственной власти Российской Федерации, уполномоченными исполнительными органами власти Республики Коми, уполномоченными органами местного самоуправления.

7. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным органом администрации городского поселения «Микунь» с соблюдением условий такого перевода, установленными законодательством Российской Федерации, Республики Коми, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

* + 1. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

**Статья 24.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по правилам землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Микунь» (далее – комиссия). Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях семь. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования городское поселение «Микунь» и разделом IV настоящих Правил.

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

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

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

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более 30 дней.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций руководитель администрации городского поселения «Микунь» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

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

11.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями

* + 1. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 24.3 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного из-менения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения на бумажном носителе либо Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, раздела IV настоящих Правил., положений статьи 24.2 настоящих Правил, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

6. Руководитель администрации городского поселения «Микунь» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

* + 1. 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.

**РАЗДЕЛ III. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 24.4 Общие положения о планировке территории**

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

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

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

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

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

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

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

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

а) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

3) исключён

4) исключён

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 24.5 Проекты планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории..

5. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 24.6. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

7. При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

9. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

10. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

11. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

12. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

13. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

**Статья 24.7** Исключена

**Статья 24.8 Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения руководителя администрации муниципального образования городское поселение «Микунь»**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории муниципального образования городского поселения "Микунь", за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принимается органом местного самоуправления поселения, по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принятие органом местного самоуправления поселения, решения о подготовке документации по планировке территории не требуется..

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования городского поселения «Микунь» в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования городского поселения «Микунь» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Орган местного самоуправления поселения в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с ГрК РФ органом местного самоуправления поселения, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 ГрК РФ. По результатам проверки указанный орган обеспечивают рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

4.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного Кодекса, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи..

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

7. Администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания или общественные обсуждения;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, настоящим правилам перед представлением такой документации на публичные слушания или общественные обсуждения.

8. Участниками общественных обсуждений и публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;

2) правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;

3) правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

9. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» на проведение публичных слушаний свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний или общественных обсуждений.

10. В состав документов, материалов, представляемых участникам общественных обсуждений и публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории, в том числе материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение администрации муниципального образования городское поселение «Микунь», в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

11. Предметом общественных обсуждений и публичных слушаний по проекту планировки территории являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану, настоящим Правилам и ранее утвержденной документации по планировке территории;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов;

3) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих прав на объекты недвижимости;

4) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

5) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

6) и другие вопросы связанные с землепользованием и застройкой на территории городского округа;

12. После проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту документации по планировке территории администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» обеспечивает подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте муниципального образования городскго поселения «Микунь» в сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» или по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, уполномоченный орган администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» также:

1) обеспечивает внесение изменений в документацию по планировке территории (когда по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его в представительный орган городского поселения «Микунь»

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение администрации муниципального образования городское поселение «Микунь», в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению, протокол (протоколы) общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний;

2) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

13. Администрация муниципального образования городское поселение «Микунь» с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 12 настоящей статьи, с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке;

2) отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 статьи 46 Градостроительного Кодекса.

14. Утвержденная документация по планировке территории:

1) 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 (городского поселения «Микунь» в сети "Интернет".

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

- в течение 7 дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городское поселение «Микунь»;

- в течение 14 дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городское поселение «Микунь».

15. На основании документации по планировке территории представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

16. Исключён

**РАЗДЕЛ IV. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 25. Общие положения об общественных обсуждениях и публичных слушаниях**

1. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования городского поселения «Микунь», настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Микунь».

2. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого и спрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией поселения решений по землепользованию и застройке.

3. Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания.

2) предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте администрации ГП «Микунь» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Материалы для проведения общественных обсуждений и публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – администрацией поселения, уполномоченным структурным подразделением администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства, иными структурными подразделениями администрации муниципального района «Усть-Вымский», при условии наделения их соответствующими полномочиями.

7. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, уполномоченное должностное лицо администрации поселения информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящих общественных обсуждений или публичном слушании не позднее двух недель до его проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

1) публикации в местных (районных) газетах;

2) объявления по радио и/или телевидению;

3) объявления на официальном сайте администрации района и органов местного самоуправления;

4) вывешивание объявлений в зданиях районной администрации, администрации поселения и в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении общественных обсуждений или публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения общественных обсуждений или публичного слушания;

2) обязана провести общественные обсуждения или публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

8. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

**Статья 26.** Исключена.

**Статья 27. Общественные обсуждения и публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории**

1. Порядок проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Микунь».

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

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда

3. Общественные обсуждения или публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на общественных обсуждениях и публичных слушаниях обладают лица:

1) постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;

2) правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;

3) правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства;

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) требованиям в части того, что:

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

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

6) исключён;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении общественных обсуждений или публичного слушания.

К ходатайству прилагается заключение уполномоченного структурного подразделения администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства рассматривает поступившие материалы и обращается к Главе администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» с предложением о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает информирование граждан в течение 7 дней со дня принятия решения Главой администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информация о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информация о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информация о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения общественных обсуждений или публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Общественные обсуждения или публичные слушания должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Общественные обсуждения, публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения общественных обсуждений и публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении общественных обсуждений и публичных слушаний.

По результатам общественных обсуждений и публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе администрации муниципального образования городского поселения «Микунь».

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения общественных обсуждений или публичного слушания может принять решение о:

1) утверждении документации по планировке территории,

2) отклонении документации по планировке территории и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 статьи 46 Градостроительного Кодекса..

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

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

**РАЗДЕЛ V. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 27.1 Порядок и основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования городское поселение «Микунь» возникшие в результате внесения в генеральный план муниципального образования городское поселение «Микунь», изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Республики Коми в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального образования муниципальный район «Усть-Вымский» и городского поселения «Микунь» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного Кодекса, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 статьи 33 Градостроительного Кодекса статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 статьи 33 Градостроительного Кодекса, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение руководителю администрации городского поселения «Микунь».

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

6. Руководитель администрации городского поселения «Микунь» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.1. Руководитель администрации городского поселения «Микунь» после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

6.2. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

6.3. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

6.4. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного Кодекса, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 статьи 33 Градостроительного Кодекса, не требуется.

6.5. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 статьи 33 Градостроительного Кодекса в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

7. По поручению руководителя администрации городского поселения «Микунь» комиссия не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации муниципального образования городского поселения «Микунь» в сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом уставом муниципального образования, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования городского поселения «Микунь» решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

11. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект руководителю администрации муниципального образования городское поселение «Микунь». Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Руководитель администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет муниципального образования городское поселение «Микунь» или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета муниципального образования городское поселение «Микунь» представляются:

1) проект решения руководителя администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) заключение комиссии;

3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. После утверждения Советом муниципального образования городское поселение «Микунь» изменений настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации муниципального образования городское поселение «Микунь» в сети Интернет.

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

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Коми вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Республики Коми, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

**РАЗДЕЛ VI . РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

**Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Микунь».

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

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

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

б) автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования городского поселения «Микунь» мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования городского поселения «Микунь»;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

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

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

**Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Микунь».

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

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

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

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

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

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

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

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.

**Статья 30. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Микунь» имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда, через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Микунь».

**ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

**Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

4.5) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

5) иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 44 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологическойи т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного структурного подразделения администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Микунь».

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

**Статья 32. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу администрации поселения, специально уполномоченного органа администрации муниципального района «Усть-Вымский» или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Администрация поселения не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативных техническим документом - СПИ -107-98.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

**Статья 33. Выдача разрешений на строительство**

В границах муниципального образования городского поселения «Микунь» разрешение на строительство выдается специально уполномоченным структурным подразделением администрации поселения или администрации муниципального района «Усть-Вымский», в соответствии с условиями Соглашения между ОМС муниципального района «Усть-Вымский» и ОМС муниципального образования городского поселения «Микунь».

Разрешение на строительство выдаётся в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

**Статья 34. Строительство, реконструкция**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль над качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования городского поселения «Микунь» государственный строительный надзор осуществляется:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

2) уполномоченным органом исполнительной власти Республики Коми.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля над безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 35. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные),санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5) паспорта на установленное оборудование;

6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

7) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

8) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

9) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

10) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию поселения, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. Исключён.

5. Исключён.

6. Исключён.

7. Исключён.

8. Исключён.

9. Исключён.

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется органом выдавшим разрешение на строительство в соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 36** Исключена

**Статья 37** Исключена

**Статья 38** Исключена

**Статья 39** Исключена

**ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

**Статья 40. Контроль над использованием объектов недвижимости**

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

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

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

**Статья 41. Ответственность за нарушения Правил**

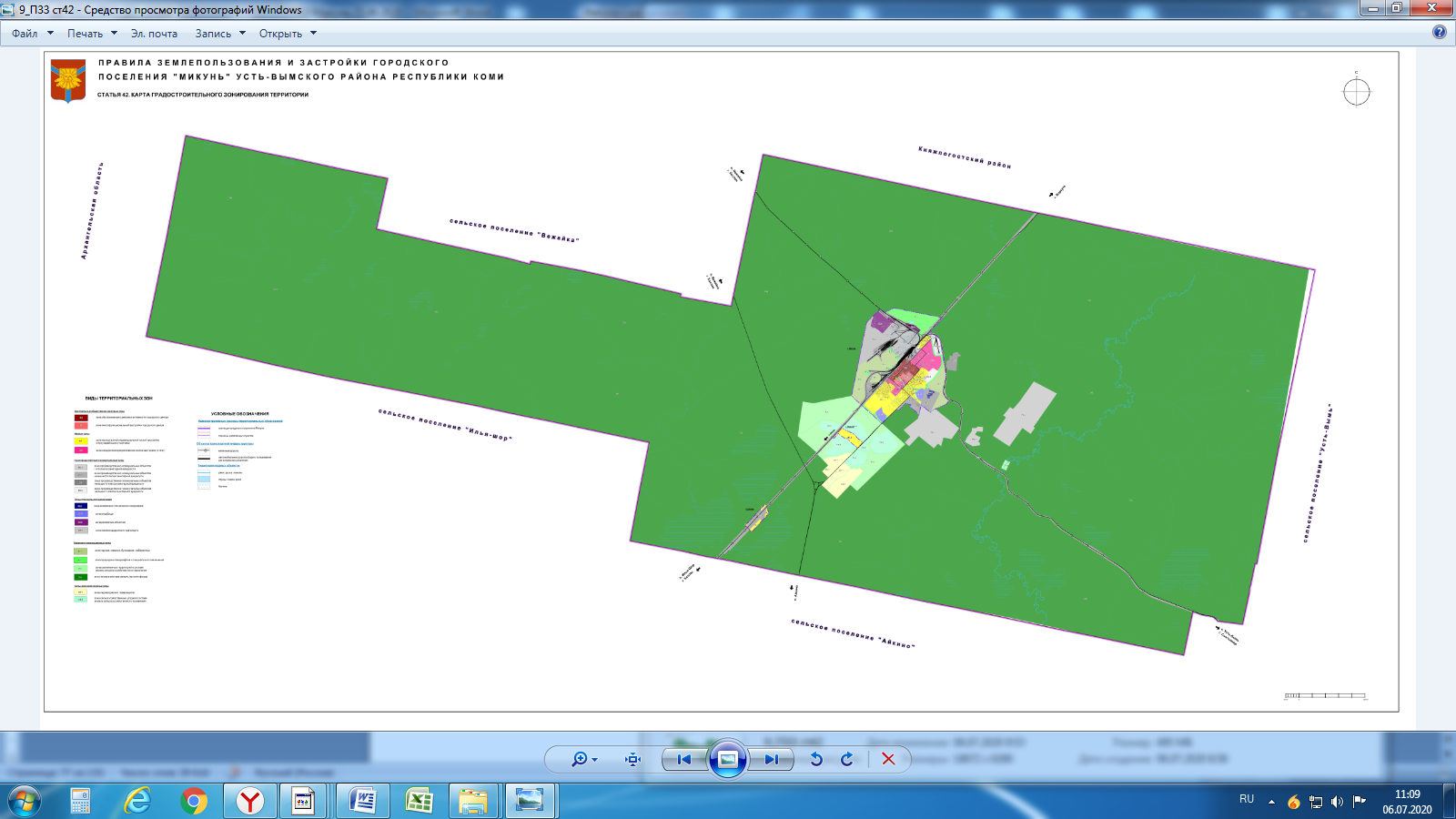
За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Коми, иными нормативными правовыми актами.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

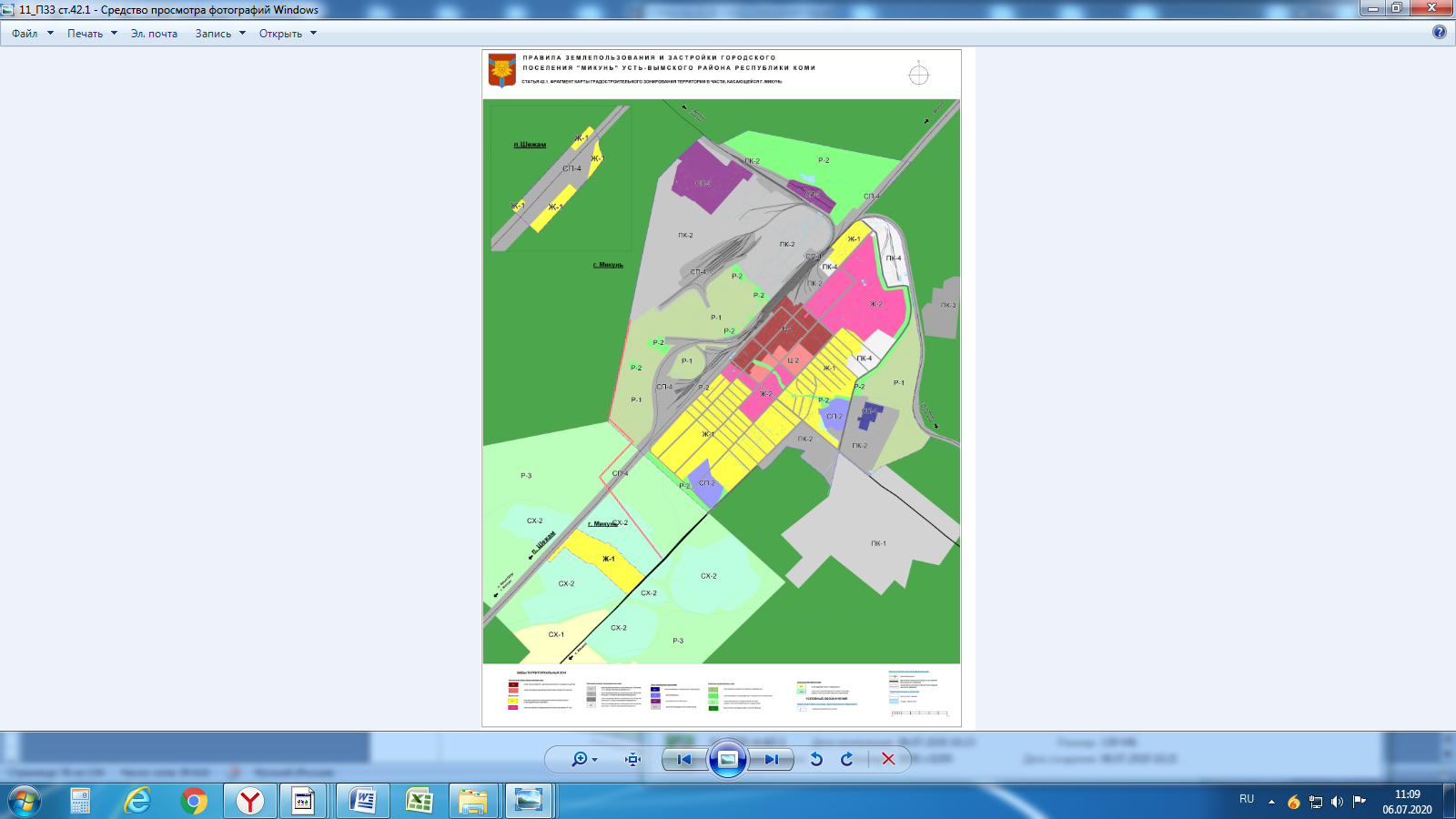
**Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории**

Примечания к карте градостроительного зонирования:

На период разработки правил землепользования и застройки отсутствует информация по границам земельных участков, поэтому в процессе реализации правил необходимо границы территориальных зон привести в соответствии с установленными границами участков объектов капитального строительства.



**Статья 42.1. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории в части, касающейся г. Микунь**

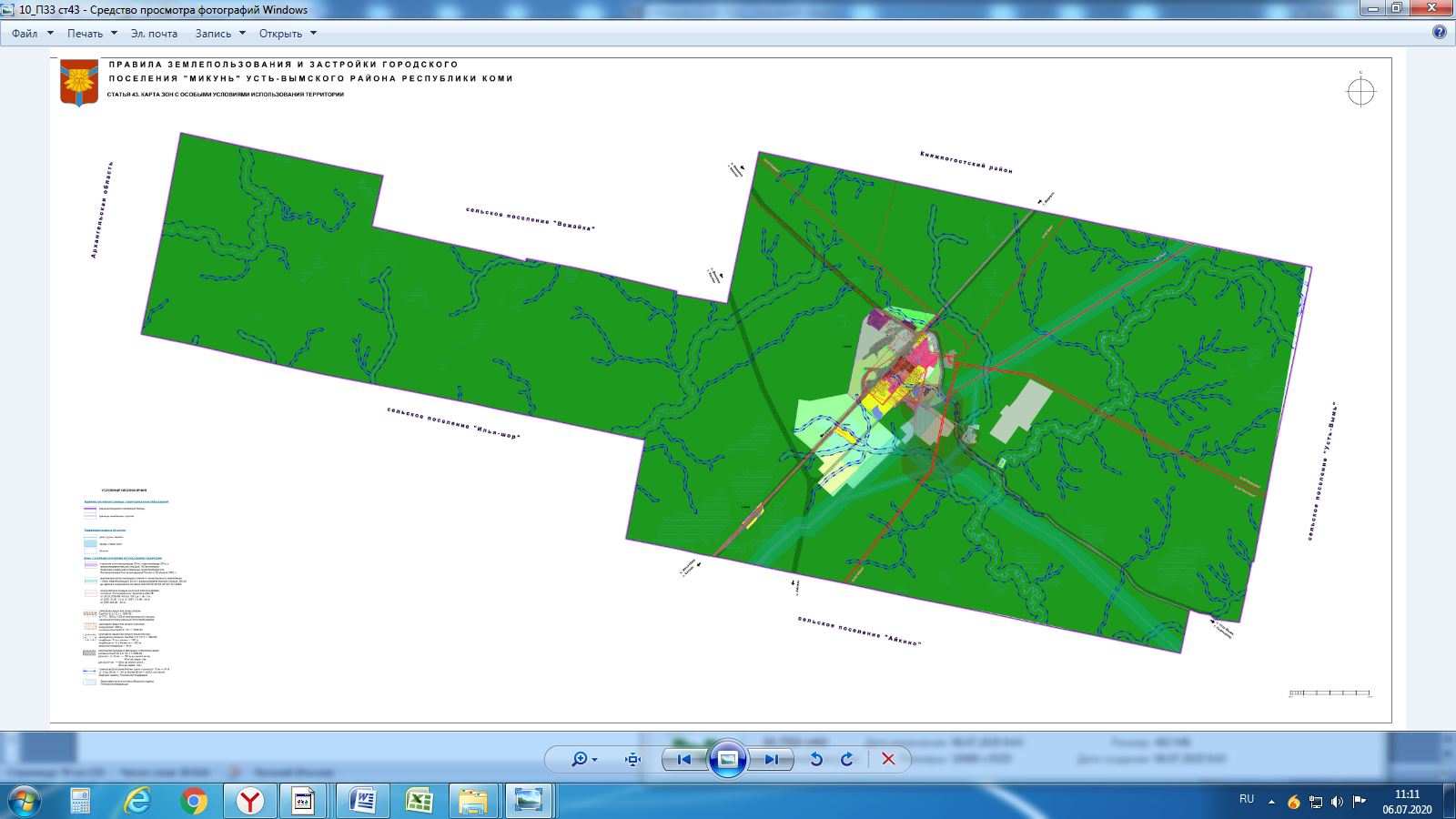


**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории**

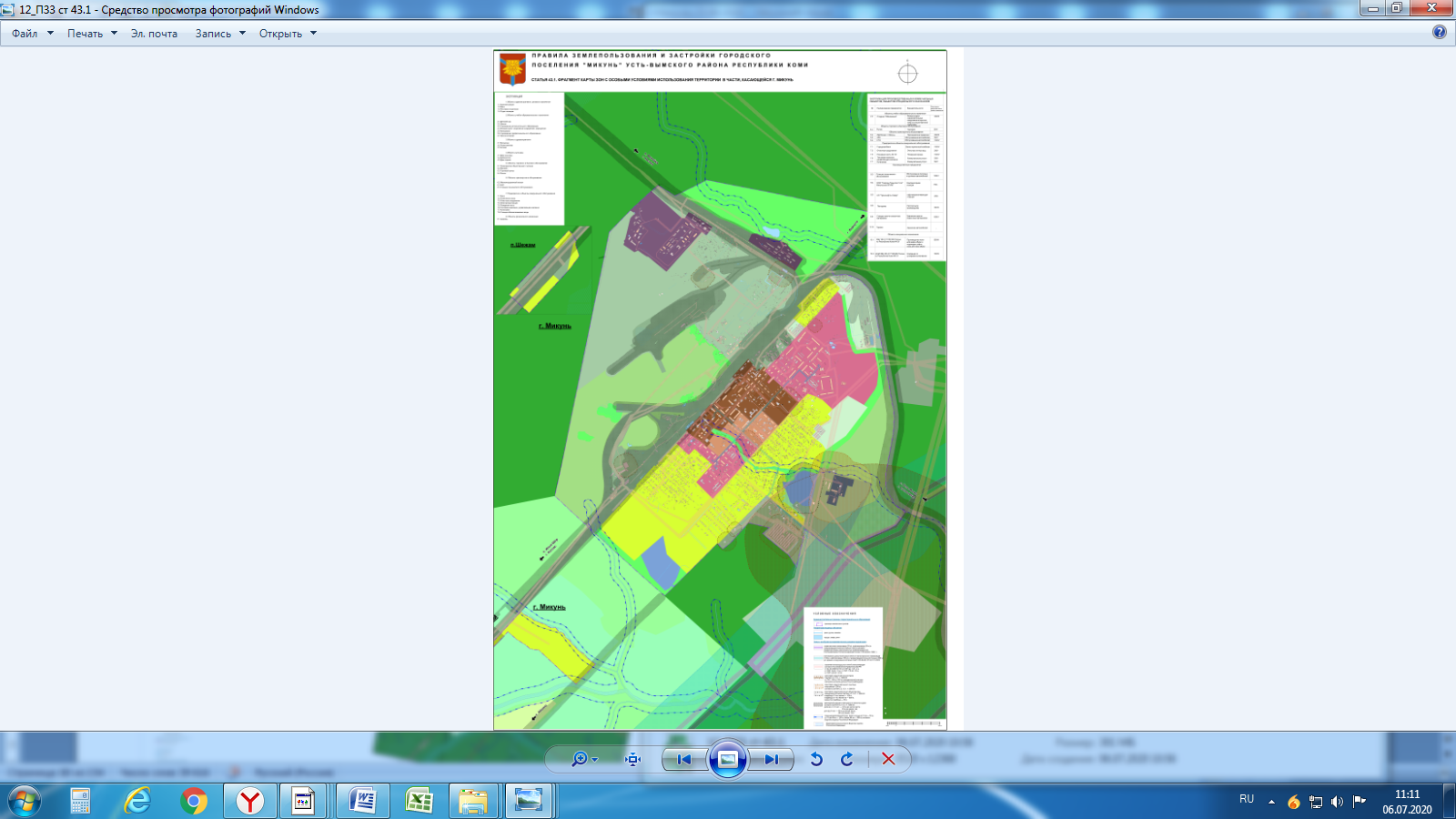
Примечания:

Настоящая карта отображает:

1. санитарно-защитные зоны предприятий, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
2. водоохранные зоны рек, ручьев и озер, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с водным кодексом Российской Федерации от 3.06.06 №74-ФЗ;
3. зоны санитарной охраны артезианских скважин, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;



**Статья 43.1. Фрагмент кары зон с особыми условиями использования территории в части, касающейся г. Микунь**



**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь»**

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Микунь» выделены следующие зоны.

| **Кодовое обозначение территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
| **Ж** | **Жилые зоны** |
| **Ж-1** | Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками |
| **Ж-2** | Зона секционной среднеэтажной жилой застройки (4-5 эт) |
| **Исключена** | Исключена |
| **Ц** | **Центральные общественно-деловые зоны** |
| **Ц-1** | Зона обслуживания и деловой активности городского центра |
| **Ц-2** | Зона многофункциональной застройки городского центра |
| **ПК** | **Производственные и коммунальные зоны** |
| **Исключена** | Исключена |
| **ПК-2** | Зона производственно-коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности |
| **Исключена** | Исключена |
| **ПК-4** | Зона производственно-коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности |
| **СП** | **Зоны специального назначения** |
| **СП-1** | Зона инженерно-технических сооружений |
| **СП-2** | Зона кладбища |
| **СП-3** | Зона режимных объектов |
| **СП-4** | Зона железнодорожного транспорта |
| **Р** | **Природно-рекреационные зоны** |
| **Р-1** | Зона парков, скверов, бульваров, набережных |
| **Р-2** | Зона природных ландшафтов и специального озеленения |
| **Р-3** | Зона озелененных территорий в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| **Р-4** | Зона лесов в составе земель лесного фонда |
| **СХ** | **Сельскохозяйственные зоны** |
| **СХ-1** | Зона садоводческих товариществ |
| **СХ-2** | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения |

Виды разрешённого использования земельных участков и их описание для территориальных зон городского поселения «Микунь» устанавливаются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утверждённым Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". В случае если для территориальной зоны установлен вид разрешённого использования земельного участка, включающий в себя другие виды, то какие виды могут быть установлены как самостоятельные.

**Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

*К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.*

**Ж-1. Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками**

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для территориальной зоны Ж-1

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 /2000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  предельное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Передвижное жильё (2.4) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);  Бытовое обслуживание (3.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Кроме размещения стоянок гаражей и мастерских для уборочной техники.  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/3000кв. м  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки –25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/7000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Автомобильный транспорт (7.2) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/8000 кв. м;  предельное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –9 м; |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Действие градостроительных регламентов не распространяется. |
| Запас (12.3) | Градостроительные регламенты не устанавливаются |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для территориальной зоны Ж-1

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Деловое управление (4.1)  Общественное питание (4.6)  Ветеринарное обслуживание (3.10) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Обслуживание жилой застройки (2.7)  Спорт (5.1) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать Магазины (4.4) с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1500/3000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей – 3эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Религиозное использование (3.7) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 30 м; |
| Хранение автотранспорта (2.7.1);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для моек:  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 10 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  минимальная/максимальная площадь земельного участка на одно машино-место 24,5кв.м./48 кв. м\*  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Лёгкая промышленность (6.3)  Пищевая промышленность (6.4)  Строительная промышленность (6.6) | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления): автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

\* Параметр распространяется на земельные участки, находящиеся под гаражами боксового типа, построенными до 01.01.2017г.

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-1:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) 2  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Объекты дорожного сервиса2 (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /7000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  предельная высота зданий от планировочной отметки – 7м |

1 Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно-разрешённым) видом разрешённого использования.

2 Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка «Автомобильный транспорт»

Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Хранение автотранспорта» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка, предусматривающего размещение жилых домов.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) земельных участков (территорий) общего пользования (кроме проездов) от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

**Примечание (общее)**:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

**Ж-2. Зона секционной среднеэтажной жилой застройки (4-5 эт)**

*Зона жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением индивидуальных жилых домов с возможностью ведения ограниченного подсобного хозяйства, либо без такового, многоквартирных жилых домов. Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки, а также размещение на земельных участках многоквартирных жилых домов хозяйственных построек (без содержания домашнего скота и птицы) и гаражей для жителей, проживающих в этих домах.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны Ж-2:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 3000/12000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 30 м;  предельное количество надземных этажей – 5 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/3000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  предельное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  минимальное/предельное количество надземных этажей – 3/3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  минимальное/предельное количество надземных этажей зданий – 2/3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  Кварталы малоэтажной застройки должны быть отделены от среднеэтажной застройки элементами планировочной структуры города (улицы, проезды и т.п.)  Суммарная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства не должна превышать 30% площади территориальной зоны. |
| Образование и просвещение (3.5)  Здравоохранение (3.4) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/7000 кв.м  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/18000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 5 этажей; |
| Социальное обслуживание (3.2)  Общественное управление (3.8) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Автомобильный транспорт (7.2) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –7 м; |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | действие градостроительного регламента не распространяется |
| Запас (12.3) | Градостроительные регламенты не устанавливаются |

*УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны Ж-2:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Деловое управление (4.1)  Общественное питание (4.6)  Ветеринарное обслуживание (3.10)  Развлечения (4.8)  Культурное развитие (3.6) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Обслуживание жилой застройки (2.7)  Спорт (5.1) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать Магазины (4.4) с наличием взрывопожароопасных веществ и мате-риалов, а также предприятия бытового обслужи-вания, в которых применяются легковоспламе-няющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Стоянки:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2500кв. м.;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18/24 кв. м  предельное количество этажей– 1 этаж  Для рамповых, многоэтажных гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  Общие параметры: максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |
| Хранение автотранспорта (2.7.1);  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для моек:  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 10 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  минимальная/максимальная площадь земельного участка на одно машино-место 24,5кв.м./48 кв. м\*  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Религиозное использование (3.7) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 25 м; |
| Лёгкая промышленность (6.3)  Пищевая промышленность (6.4)  Строительная промышленность (6.6) | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей.  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

*\* Параметр распространяется на земельные участки, находящиеся под гаражами боксового типа, построенными до 01.01.2017г.*

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны Ж-2:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) 2  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Объекты дорожного сервиса2 (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/7000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  предельная высота зданий от планировочной отметки – 7м |

1 Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно-разрешённым) видом разрешённого использования.

2 Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка «Автомобильный транспорт»

Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Хранение автотранспорта» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка, предусматривающего размещение жилых домов.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 3 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) земельных участков (территорий) общего пользования от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

**Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Центральные коммерческо-деловые зоны**

*К общественно-деловым и зонам относятся участки территории, преимущественно используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания.*

**Ц-1. Зона обслуживания и деловой активности городского центра**

*Зона объектов административного управления, обслуживания населения и деловой активности центральной зоны поселения Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются здания административного, общественного, культурного назначения, коммерческого и коммунального обслуживания и иные учреждения, в том числе общепоселкового, районного, регионального и федерального значения.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны Ц-1:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Железнодорожный транспорт (7.1)  Автомобильный транспорт (7.2) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/20000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 18 м; |
| Гостиничное обслуживание (4.7);  Обеспечение научной деятельности (3.9);  Социальное обслуживание (3.2);  Культурное развитие (3.6);  Магазины (4.4) (4.4);  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);  Общественное питание (4.6);  Спорт (5.1);  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  Деловое управление (4.1);  Банковская и страховая деятельность (4.5);  Общественное управление (3.8) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/3000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 18 м;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать Магазины (4.4) с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.)., автозаправочных станций, автомобильных моек, мастерских предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | действие градостроительного регламента не распростроняется |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000/10000 кв. м;  предельное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  минимальное/предельное количество надземных этажей зданий – 2/3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12 м;  Площадь застройки жилого дома не менее 150 кв.м.  Разрешается размещать только жилые дома и гаражи кирпичного исполнения или с применением облицовочных материалов имитирующих кирпичную кладку.  На земельном участке допускается размещение элементов благоустройства и озеленения участка. Выращивание сельскохозяйственных культур запрещается. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 900/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  минимальное/предельное количество надземных этажей зданий – 2/3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12 м; |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

для территориальной зоны Ц-1

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Стоянки:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2500кв. м.;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18/24 кв. м  предельное количество этажей– 1 этаж  Для рамповых, многоэтажных гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  Общие параметры: максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |
| Хранение автотранспорта (2.7.1);  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | **Для моек:**  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 10 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  **Для рамповых, многоэтажных гаражей:**  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  **Для гаражей боксового типа:**  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  минимальная/максимальная площадь земельного участка на одно машино-место 24,5кв.м./48 кв. м\*  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Религиозное использование (3.7) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 20 м; |

\* Параметр распространяется на земельные участки, находящиеся под гаражами боксового типа, построенными до 01.01.2017г.

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны Ц-1:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) 2  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Стоянки:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2500кв. м.;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18/24 кв. м  предельное количество этажей– 1 этаж  Для рамповых, многоэтажных гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  Общие параметры: максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |
| Объекты дорожного сервиса2  (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 7000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м; |

1 Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно-разрешённым) видом разрешённого использования.

2 Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка «Автомобильный транспорт»

Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Хранение автотранспорта» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка, предусматривающего размещение жилых домов.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) земельных участков (территорий) общего пользования, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для остальных зданий и сооружений - 1 м.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установ-ленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

**Ц-2. Зона многофункциональной застройки городского центра.**

*Зона многофункциональной застройки городского центра выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются жилые дома, здания административного, общественного, культурного назначения, коммерческого и коммунального обслуживания и иные учреждения, в том числе общепоселкового, районного, регионального и федерального значения.*

*«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»*

*для территориальной зоны Ц-2:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000/10000 кв. м;  предельное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Деловое управление (4.1);  Общественное управление (3.8);  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);  Рынки (4.3);  Общественное питание (4.6);  Гостиничное обслуживание (4.7);  Культурное развитие (3.6);  Образование и просвещение (3.5);  Магазины (4.4);  Банковская и страховая деятельность (4.5);  Развлечения (4.8);  Здравоохранение (3.4);  Социальное обслуживание (3.2);  Бытовое обслуживание (3.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 50 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать Магазины (4.4) с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Спорт (5.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 50 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Религиозное использование (3.7) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/7000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  - предельная высота зданий, строений сооружений - 20 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/3000кв. м  предельная высота от планировочной отметки земли зданий, строений - 12м  предельная высота сооружений от планировочной отметки - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 25 м;  - предельная высота зданий, строений сооружений - 12 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Градостроительные регламенты не распространяются |
| Автомобильный транспорт (7.2) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Запас (12.3) | Градостроительные регламенты не устанавливаются |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны Ц-2:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта (2.7.1)  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для моек:  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 10 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  минимальная/максимальная площадь земельного участка на одно машино-место 24,5кв.м./48 кв. м\*  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/7000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 20 м;  предельное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  предельная высота зданий от планировочной отметки – 7м |
| Служебные гаражи (4.9)  Ремонт автомобилей (4.9.1.4)  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Стоянки:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2500кв. м.;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 21/32 кв. м  предельное количество этажей– 1 этаж  Для рамповых, многоэтажных гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  Общие параметры: максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |

\* Параметр распространяется на земельные участки, находящиеся под гаражами боксового типа, построенными до 01.12.2016

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-2:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА1 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта (2.7.1)2  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Стоянки:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2500кв. м.;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18/24 кв. м  предельное количество этажей– 1 этаж  Для рамповых, многоэтажных гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  Общие параметры: максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |

1 Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно-разрешённым) видом разрешённого использования.

2 Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка «Автомобильный транспорт»

Вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка «Хранение автотранспорта» устанавливается только для основного вида разрешённого использования земельного участка, предусматривающего размещение жилых домов.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) земельных участков (территорий) общего пользования от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для остальных зданий и сооружений - 1 м.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В зимнее время запрещается складирование снега на соседнем земельном участке.

**Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов I и II класса санитарной вредности (исключена).**

**ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов не выше III класса опасности**

*Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

для территориальной зоны ПК-2:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Производственная деятельность (6.0);  Транспорт (7.0);  Охрана природных территорий (9.1);  Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);  Коммунальное обслуживание (3.1);  Специальное пользование водными объектами (11.2) | Площадки производственных предприятий III класса вредности и ниже различного профиля;  минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000/600000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 30 м;  процент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м; |
| Склады (6.9)  Складские площадки (6.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/60000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  процент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  Предельная высота зданий от планировочной отметки - 9м., сооружений – 15м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Действие градостроительного регламента не распространяется. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 7000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м; |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны ПК-2:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА\* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Гаражи, стоянки  Для автостоянок и гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2000кв.м;  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-3м |
| Общественное питание (4.6) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 6м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 15м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно-разрешённым) видом разрешённого использования.

**Примечание (общее):**

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии земельных участков (территорий) общего пользования - 5 м**;**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установ-ленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

На участках площадок животноводческих предприятий, свободных от застройки и покрытий, а также по их периметру следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15%, а при плотности застройки более 50% - не менее 10%.

Очистка территории животноводческих предприятий должна быть механизирована и осуществляться систематически с помощью мобильных мусоровозов, поливочных автомобилей, автопылесосов, механизмов, смонтированных на тракторах, других машин и агрегатов, которые следует располагать и обеззараживать на бетонированных площадках с твердым покрытием, специально выделенных для этой цели.

Площадки у животноводческих зданий, у навозохранилищ, предусмотренные для транспорта, находящегося под погрузкой и выгрузкой навоза, должны иметь твердое покрытие, быть оборудованы жижесборниками и подвергаться ежедневной уборке и регулярной санитарной обработке.

**ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности исключена.**

**ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности**

*Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз не выше V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

для территориальной зоны ПК-4

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Производственная деятельность (6.0);  Транспорт (7.0);  Земельные участки общего назначения (13.0);  Охрана природных территорий (9.1);  Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);  Коммунальное обслуживание (3.1);  Общественное питание (4.6) | Площадки производственных предприятий V класса вредности и ниже различного профиля;  минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000-250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий от планировочной отметки – 12м  строений, сооружений от планировочной отметки - 30 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Хранение автотранспорта (2.7.1)  Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Для моек:  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль улицы (проезда) – 10 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м  минимальный отступ от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования – 5м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Для рамповых, многоэтажных гаражей  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000кв.м./2000 кв. м;  предельное количество этажей – 3  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м  минимальный отступ от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования – 5м.  для гаражей боксового типа  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 320кв. м./510 кв. м;  минимальная/максимальная площадь одного машино-места 18кв.м/32 кв. м  минимальное количество машино-мест в одном боксе - 10  минимальная/максимальная площадь земельного участка на одно машино-место 24,5кв.м./48 кв. м\*  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 3м  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -3м  минимальный отступ от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования – 5м.  Для всех гаражей: расстояние до жилых зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 20 м; |
| Склады (6.9)  Складские площадки (6.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/60000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  процент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;  Предельная высота зданий от планировочной отметки - 9м., сооружений – 15м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | действие градостроительного регламента не распростроняется |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 20000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 15м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 7000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |

\*Параметр распространяется только на земельные участки под гаражами построенными до 01.01.2017г.

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ПК-4:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА \* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Служебные гаражи (4.9)  Ремонт автомобилей (4.9.1.4)  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Гаражи, стоянки  Для автостоянок и гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков - 420 кв. м/2000кв.м.;  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  предельная высота зданий от планировочной отметки – 7м  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии земельных участков (территорий) общего пользования - 5 м; |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии земельных участков (территорий) общего пользования - 5 м; |
| Общественное питание (4.6) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 9м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии земельных участков (территорий) общего пользования - 5 м; |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 6м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии земельных участков (территорий) общего пользования - 5 м; |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 15м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии земельных участков (территорий) общего пользования- 5 м; |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

**Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

*К зонам специального назначения относятся участки территории поселения, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

**СП-1. Зона инженерно-технических сооружений**

*Зона СП-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков с источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений, объектов электроснабжения. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения, по согласованию центра Госсанэпиднадзора по Республике Коми.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны СП-1*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание (3.1);  Энергетика (6.7);  Связь (6.8);  Транспорт (7.0)  Гидротехнические сооружения (11.3);  Обеспечение научной деятельности (3.9) | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100000кв. м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |
| Запас | Градостроительные регламенты не устанавливаются. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны СП-1, следующего содержания:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА \* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Служебные гаражи (4.9)  Ремонт автомобилей (4.9.1.4)  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Гаражи, стоянки  Для автостоянок и гаражей:  вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 420/2000 кв. м;  предельное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж.  предельная высота зданий от планировочной отметки – 7м  максимальный процент застройки в границах земельного участка -50% |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки – 9м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Общественное питание (4.6) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки – 9м; |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/ 1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки – 15м; |
| Склады (6.9)  Складские площадки (6.9.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/60000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  процент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;  Предельная высота зданий от планировочной отметки - 9м., сооружений – 15м. |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.

минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования- 5 м;

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**СП-2. Зона кладбищ**

*Зона СП-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны СП-2*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Ритуальная деятельность (12.1) | Минимальный/максимальный размер земельного участка - 20000/200000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м;  предельная высота зданий, строений, сооружений от планировочной отметки – 30 м. |

*ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны СП-2*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА\* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Религиозное использование (3.7) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 400/1000 кв.м.  Предельная высота зданий и сооружений -12м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3м  Минимальные отступы от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования -5м.  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | (только похоронные бюро) Минимальная/максимальная площадь земельных участков 400/1000 кв.м.  Предельная высота зданий и сооружений 12м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3м  Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования -5м.  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**СП-3. Зона режимных объектов**

*Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для территориальной зоны СП-3:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 20000/200000 кв.м.  режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.  Предельная высота зданий, строений от планировочной отметки не более 12 м  Предельная высота сооружений, от планировочной отметки не более 25,0 м  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка- 50% |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СП-3:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА\* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание (3.1);  Служебные гаражи (4.9);  Ремонт автомобилей (4.9.1.4);  Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  Связь (6.8) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 20000/200000 кв.м.  режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.  Предельное количество этажей зданий - 3  Предельная высота строений, сооружений от планировочной отметки - 12 м  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений – 3м.  максимальный процент застройки- 50% |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**СП-4. Зона железнодорожного транспорта**

*Зона СП-4 выделена для обеспечения правовых условий использования участков размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны СП-4:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Железнодорожный транспорт (7.1) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/200000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество этажей зданий – 5  предельная высота строений, сооружений от планировочной отметки - 50 м;  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны СП-4:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА\* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание (3.1);  Связь (6.8);  Деловое управление (4.1);  Склады (6.9);  Складские площадки (6.9.1)  Гостиничное обслуживание (4.7);  Общественное питание (4.6) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/40000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество этажей зданий –3  предельная высота строений, сооружений от планировочной отметки - 25 м;  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по письменному согласию правообладателей соседних земельных участков и собственников здании, строений и сооружений, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

*К рекреационным зонам относятся участки территории в границах поселения, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые лесами поселения, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.*

*Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях, находящихся в границах населенных пунктов, рекреационных не допускается строительство промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.*

**Р-1. Зона парков, скверов, бульваров, набережных.**

*Данная зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения общего пользования в границах населенных пунктов в целях проведения досуга населением.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для территориальной зоны Р-1*

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны Р-1:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Охрана природных территорий (9.1) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/2200000 кв. м;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.  На территории городских лесов размещение объектов капитального строительства не допускается. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Действие градостроительного регламента не распространяется |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-1:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Природно-познавательный туризм (5.2);  Охота и рыбалка (5.3);  Отдых (рекреация) (5.0)  Спорт (5.1) | Без возведения объектов капитального строительства  - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/20000 кв. м;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельная высота зданий и сооружений от планировочной отметки земли- 5 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 20% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Р-2. Зона природных ландшафтов и специального озеленения**

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

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны Р-2:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Отдых (рекреация) (5.0);  Гидротехнические сооружения (11.3);  Охрана природных территорий (9.1);  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);  Природно-познавательный туризм (5.2);  Охота и рыбалка (5.3);  Спорт (5.1) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/150000 кв. м;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельная высота зданий от планировочной отметки земли -12м  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.  На территории городских лесов размещение объектов капитального строительства не допускается |

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Р-3. Зона озелененных территорий в составе земель сельскохозяйственного назначения**

Территориальная зона предназначена для использования в целях связанных с ведением сельского хозяйства, а именно для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

для территориальной зоны Р-3:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Сельскохозяйственное использование (1.0);  Гидротехнические сооружения (11.3);  Охрана природных территорий (9.1) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10000/150000 кв. м;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельная высота зданий от планировочной отметки земли -12м  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%. |

**Р-4. Зона лесов в составе земель лесного фонда**

*Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда (ч.6 ст.36 Градостроительного Кодекса РФ).*

**Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны**

**СХ-1. Зона садоводческих товариществ**

*Зона садоводческих товариществ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в выращивании фруктов и овощей.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны СХ-1:*

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Ведение садоводства (13.2) | Только за пределами населённых пунктов  Минимальная/максимальная площадь земельного участка –20000/200000 кв. м (для садоводческих, дачных объединений, являющихся юридическими лицами);  Минимальная/максимальная площадь индивидуальных земельных участков – 600/1500 кв.м.  Предельное количество надземных этажей зданий –2;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Только в границах населённых пунктов  Минимальная/максимальная площадь земельного участка –20000/200000 кв. м (для садоводческих, дачных объединений, являющихся юридическими лицами);  - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 600/1500 кв. м;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - минимальные отступы от красных линий земельных участков (территорий) общего пользования - 5 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельная высота зданий от планировочной отметки земли -7м  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.  На территории дачного объединения граждан ширина улиц и проездов должна быть:  для улиц – не менее 15 м;  для проездов – не менее 9 м.  Минимальный радиус закругления края проезжей части –6 м.  Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:  для улиц – не менее 7 м;  для проездов – не менее 3,5 м.  На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.  Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.  Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 мx12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-1:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА\* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание (3.1);  Магазины (4.4);  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1000кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество этажей зданий –2  предельная высота строений, сооружений от планировочной отметки - 12 м;  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Запрещается размещать: гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов  Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.  Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым (дачным) участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.  На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:  для улиц – не менее 15 м;  для проездов – не менее 9 м.  Минимальный радиус закругления края проезжей части –6 м.  Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:  для улиц – не менее 7 м;  для проездов – не менее 3,5 м.  На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.  Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.  Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 мx12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Действие градостроительных регламентов не распространяется |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования устанавливаются только для земельных участков предоставленных садоводческим (дачным) объединениям граждан и допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 10% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

Расстояние до красной линии земельных участков (территории) общего пользования:

- от Пожарных депо – 10 м (15 м – для депо I типа);

- от жилого строения (или дома) – 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

- от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) – 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

от других построек – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;

от кустарника – 1 м.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Режим использования территории садового (дачного) участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке, по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Территорию садоводческого (дачного) объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории – санитарно-защитной зоной не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Границы территории садоводческого (дачного) объединения должны отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии не менее 15 м. Указанное расстояние допускается сокращать при соответствующем технико-экономическом обосновании, но не более чем на 30 процентов.

Запрещается проектирование территорий для садоводческих (дачных) объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

Расстояния по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (ВЛ) до границы территории садоводческого (дачного) объединения (охранная зона) должны быть не менее:

10 м – для ВЛ до 20 кВ; 15 м – для ВЛ 35 кВ; 20 м – для ВЛ 110 кВ; 25 м – для ВЛ 150 – 220 кВ; 30 м – для ВЛ 330 – 500 кВ.

При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями следует предусматривать санитарно-защитные зоны.

Минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, должны быть не менее:

для трубопроводов 1 класса с диаметром труб:

до 300 мм – 100 м; от 300 до 600 мм – 150 м; от 600 до 800 мм – 200 м; от 800 до 1000 мм – 250 м; от 1000 до 1200 мм – 300 м; свыше 1200 мм – 350 м; для трубопроводов 2 класса с диаметром труб: до 300 мм – 75 м; свыше 300 мм – 125 м.

Минимальные разрывы от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 150 мм – 100 м; от 150 до 300 мм – 175 м; тот 300 до 500 мм – 350 м; от 500 до 1000 мм – 800 м.

Минимальные расстояния при наземной прокладке увеличиваются в 2 раза для I класса и в 1,5 раза для II класса.

Разрывы магистральных газопроводов, транспортирующих природный газ, с высокими коррозирующими свойствами, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае, а также по опыту эксплуатации, но не менее 2 км.

Минимальные разрывы от газопроводов низкого давления должны быть не менее 20 м.

Минимальные расстояния от магистральных трубопроводов для транспортирования нефти при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 300 мм – 50 м; от 300 до 600 мм – 50 м; от 600 до 1000 мм – 75 м; от 1000 до 1400 мм – 100 м.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установ-ленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее – 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

**СХ-2. Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ-2 предназначена для обеспечения правовых условий сохранения территорий, занятых сельскохозяйственными угодьями.*

*ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

*для территориальной зоны СХ-2*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Сельскохозяйственное использование (1.0) | минимальный/максимальный размер земельного участка – 600/750000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%  максимальная [высота зданий](#sub_1041), строений, сооружений от планировочной отметки – 20 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений –3 м;  Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения" |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-2:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | минимальный/максимальный размер земельного участка – 600/7000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%  максимальная [высота зданий](#sub_1041), строений, сооружений от планировочной отметки – 20 м;  минимальный отступ от границ участка –3 м;  Запрещается размещать: мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов. |

\* Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Общая площадь земельных участков под объектами вспомогательного назначения не может превышать 10% от площади земельного участка с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

**Примечание (общее):**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10003955&sub=2) о пожарной безопасности и [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=12015118&sub=3)в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если [земельный участок](#sub_1035) или объект капитального строительства находится в границах [зоны с особыми условиями использования территорий](#sub_1009), на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все здания и сооружения (за исключением объектов для которых устройство кровли конструктивно не требуется) должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

**Статья 45. Описание ограничений** **по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ;
* Федеральный закон № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)   
  2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

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

* Жилая застройка (2.0);
* Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
* Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
* Блокированная жилая застройка (2.3);
* Передвижное жилье (2.4);
* Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
* Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
* Ведение садоводства (13.2);
* Фармацевтическая промышленность (6.3.1);
* Пищевая промышленность (6.4);
* Площадки для занятий спортом (5.1.3);
* Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
* Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);
* Туристическое обслуживание (5.2.1).

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:**

* Благоустройство территории (12.0.2);
* Растениеводство (1.1);
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* Служебные гаражи (4.9);
* Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
* Хранение автотранспорта (2.7.1);
* Бытовое обслуживание (3.3);
* Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
* Общественное питание (4.6);
* Магазины (4.4);
* Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
* Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2);
* Заправка транспортных средств (4.9.1.1);
* Деловое управление (4.1);
* Проведение научных исследований (3.9.2);
* Обеспечение научной деятельности (3.9);
* Общественное управление (3.8);
* Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
* Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
* Образование и просвещение (3.5);
* Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
* Спорт (5.1);
* Энергетика (6.7);
* Гидротехнические сооружения (11.3);
* Питомники (1.17);

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

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

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Республики Коми.

7. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Приложения к Правилам землепользования и застройки городского поселения «Микунь

Графическое и текстовое описание территориальных зон