ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ЗАТЕИХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПУЧЕЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Правила землепользования и застройки сельского поселения (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом сельского поселения (далее сельское поселение). Правила разработаны на основе Генерального плана Пучежского муниципального района, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области и Пучежского муниципального района.

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

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

* изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* подготовка документации по планировке и межеванию территории;
* внесение изменений в настоящие Правила;
* публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;
* другие вопросы, отнесенные к градостроительной деятельности.

# ЧАСТЬ I.

# ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава 1. Общие положения

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в настоящих правилах, которые, при условии соблюдения технических регламентов.

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

**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 схеме градостроительного зонирования;

**генеральный план сельского поселения** – документ территориального планирования, определяющий направления перспективного развития и реконструкции сельского поселения на 15—20 лет;

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

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

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

**жилой дом** **блокированный**– здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов, каждая из таких квартир имеет доступ на земельный участок с выходом на территорию общего пользования. При обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности квартир возможно межевание территории с выделением приквартирных земельных участков;

**жилой дом усадебный –** одноквартирный жилой дом с приквартирным участком;

**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;

**охранная зона объектов культурного наследия** –территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

**зона охраняемого природного ландшафта** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий  или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоёмы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** –территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

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

**изменение недвижимости** – изменение вида (назначения) 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.

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**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 сельского поселения;

**информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)** организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

**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;

**обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;

**объект** **индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом, не выше трёх этажей, предназначенный для проживания одной семьи;

**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 сооружений. Объекты прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба ихназначениюневозможно;

**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;

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

**правила землепользования и застройки (ПЗЗ)** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**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;

**проект планировки** – документ, в котором выделяются элементы планировочной структуры и устанавливаются параметры планируемого развития элементов планировочной структуры, Документ отображает красные линии, улицы и дороги, инженерные сети, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, границы планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных участков капитального строительства, содержит положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Проект планировки содержит:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) эскиз застройки;

4) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

7) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

8) иные документы, необходимые для вынесения решений;

**проект межевания** – самостоятельный или входящий в проект планировки документ, устанавливающий границы незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**проект зон охраны культурного наследия -** документы в текстовой форме и в виде карт содержащие описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон;

**процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий отношение застроенной территории к площади земельного участка;

**публичные территории** – территории общего пользования и территории с установленными границами зон действия публичных сервитутов (утвержденные проектами планировки или межевания), а также части территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц;

**разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

**резервирование территорий** – деятельность органов исполнительной власти по определению территорий и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для нужд сельского поселения;

**сервитут** – право лица (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения;

**сервитут** **публичный** – 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;

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

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

**сформированный участок** – свободный от прав третьих лиц (за исключением сервитутов) земельный участок, имеющий в совокупности регламент, границы и технические условия подключения к внеплощадочным инженерным сетям;

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

**условно разрешенные виды использования –** требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

**элементы планировочной структуры** - жилой (промышленный) район, микрорайон, квартал, земли общего пользования, другие планировочные элементы;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. С учетом преимущественного функционального использования территории сельского поселения подразделяется на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную.

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в сельском поселении 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 в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
* контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, 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 сельского поселения, 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 и правообладателям недвижимости 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 развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
* обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

* проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
* подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
* предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* контролю за 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 и объектов культурного наследия;
* иными нормативными правовыми актами сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план сельского поселения, 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:

* состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
* в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
* в границах территорий общего пользования, использование которых осуществляется в соответствии с настоящими Правилами;
* транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

1. территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования;
2. территории общего пользования – на карте градостроительного зонирования;

3) зоны с особыми условиями использования территорий – на карте градостроительного зонирования.

3. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на схеме 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 схеме 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 схеме градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам сформированных земельных участков;

- границам полос отвода линейных объектов (дороги, инженерные сети);

- административным границам сельского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- границам зон планировочных ограничений;

- иным границам.

4. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешеннымсчитается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам установленным настоящими Правилами;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* ***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;
* ***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;
* ***условные виды разрешенного использования***, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, не установленные в Правилах, 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 схеме градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

6. Градостроительные регламенты включают:

* размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
* иные характеристики застройки.

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

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.

### 7. Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе мебель, биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, в том числе на территориях общего пользования, а также отделения милиции, пункты оказания первой медицинской помощи, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты инженерной инфраструктуры, рекламные конструкции, банкоматы, строительные площадки, площадки для временного складирования грунта, разрешены в любой территориальной зоне при соблюдении требований безопасности.

### Статья 4.  Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется настоящими Правилами в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Решение об изменении одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются принимается в соответствии с назначением территорий, установленных настоящими Правилами.

3. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, 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 без дополнительных разрешений и согласований.

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

* 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, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ. Полученное разрешение на строительство является основанием для внесения изменений в договор аренды земельного участка и внесения соответствующих изменений в отношении соответствующего земельного участка в государственный кадастр недвижимости.
* при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой, собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет письменное уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию сельского поселения, которая в 30-дневный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.
* Принятие арендатором решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка является основанием для внесения изменений в договор аренды земельного участка, перерасчета в случае необходимости арендной платы.
* Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке установленном действующим законодательством, настоящими Правилами

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

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

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

## 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 нормативные правовые акты сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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

3) имеют предельные параметры разрешенного строительства, не соответствующие регламентам, определенных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

### Статья 6.  Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 6 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 6 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.  Положения о подготовке документации о планировке территории

### Статья 7. Общие положения о планировке территории

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

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации:

* проектов планировки как отдельных документов;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
* проектов межевания как отдельных документов;
* проектов межевания с градостроительными планами земельных участков;
* градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

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

в)   границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

г) иные границы.

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков в целях определения:

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

б)   границ зон действия публичных сервитутов,

в)   границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) объемно-планировочное решение застройки, 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 дороги, улицы, площади, набережные, скверы, бульвары) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы ( кварталы, микрорайоны, иные 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 8. Подготовка документации по планировке территории

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

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Советом сельского поселения;

- заказ на подготовку данной документации.

Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Заказчиком документации по планировке территории является администрация сельского поселения.

4. Документация по планировке территории утверждается Советом сельского поселения.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

5.1. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться правообладателями земельных участков в случаях предусмотренных действующим законодательством.

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

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

8. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

9. Администрация сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения документации по планировке. По результатам проверки администрация выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передаёт её в Совет сельского поселения или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. Совет сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом нормативно-правовыми актами сельского поселения, настоящими правилами Правил.

11. Администрация сельского поселения направляет в Совет сельского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

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

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

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

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

16. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

При подготовке градостроительных планов земельного участка в качестве отдельного документа соблюдение вышеуказанных процедур не требуется. Главой сельского поселения может быть утвержден нормативно-правовой акт регламентирующий порядок подготовки градостроительных планов земельных участков в качестве отдельных документов.

Градостроительные планы могут разрабатываться в составе проекта межевания или как отдельный документ в порядке, определенном п. 17 статьи 46 Градостроительного кодекса, в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка (Постановление Правительства Российской Федерации №840 от 29.12.2005г.).

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

При подготовке чертежа градостроительного плана земельного участка необходимо предусматривать обеспечение проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемое, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов.

Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений землепользователей о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Графическая часть (чертеж) градостроительного плана земельного участка подготавливается собственником (собственниками) самостоятельно (если иное не определено законодательством) путем заключения договоров с физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

Утвержденный Главой сельского поселения градостроительный план земельного участка выдается в течении 30 дней после подачи соответствующего заявления в порядке определенном нормативно-правовым актом сельского поселения без взимания платы.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

* землеустроительных работ;
* возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы администрации сельского поселения.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ивановской области, органы местного самоуправления сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## Глава 4.  Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование

### Статья 9. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий ;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, находящиеся в зоне действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Администрации сельского поселения об установлении публичных сервитутов.

3. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии с настоящими Правилами.

### 

### Статья 10. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

## 

## Глава 5. Публичные слушания

### Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, Уставом сельского поселения, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельского поселения, настоящими Правилами.

Порядок организации и проведения публичных слушаний должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектной документацией, опубликование результатов публичных слушаний.

Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком.

Администрация публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение может происходить путем публикации в местных газетах, объявлений по радио или телевидению, размещения информации на официальном сайте сельского поселения, вывешивание объявлений в здании администрации, общедоступных местах и на досках объявления.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения предварительного ознакомления с соответствующей информацией и публичного слушания.

2. Публичные слушания проводятся с участием граждан, законные интересы которых могут быть нарушены при реализации проектов, с целью:

* предотвращения ущерба, который может быть нанесён жильцам домов, праообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости того вида деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
* соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

3. На публичные слушания выносятся:

* проект генерального сельского поселения;
* проект правил землепользования и застройки и внесение в них изменений;
* проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
* предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* вопросы обременения земельных участков публичными сервитутами.

4. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, государственные органы по охране культурного наследия, охране окружающей среды, защите прав потребителей, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. В рамках проведения публичных слушаний не допускается проведение любого рода голосований. Целью публичных слушаний является лишь выявление мнение населения для последующего принятия решения уполномоченными органами.

6. Мнение граждан, высказываемое на публичных слушаниях, должно быть мотивировано. Отрицательное мнение, высказанное относительно предмета публичных слушаний должно содержать обоснованное указание на конкретное право, которое может быть нарушено. При невыполнении вышеуказанных условий мнение не учитывается и не фиксируется в итоговом протоколе.

### Статья 12.  Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на схеме градостроительного зонирования сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

* на стадии формирования земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Совет сельского поселения. Заявление должно содержать:

* запрос о предоставлении специального согласования;
* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления и направляется в администрацию сельского поселения, которая в течении трех дней после регистрации запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) территориального управления Роспотребнадзора.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на карте зон с особыми условиями использования территории.

Предметами для составления письменных заключений являются:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в администрацию сельского поселения в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки администрация сельского поселения подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Администрация сельского поселения подготавливает и направляет в Совет сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Администрация сельского поселения обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Советом сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций администрации сельского поселения.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, максимального или минимального размера участка, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Совет сельского поселения и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Совет направляет данную документацию в администрацию сельского поселения, которая организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Администрацию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Администрация подготавливает и направляет в Совет сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Советом сельского поселения не позднее 10 дней после поступления соответствующих рекомендаций.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## Глава 6. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. Положения о внесении изменений в Правила

### 

### Статья 13.  Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения соответствующие изменения должны быть внесены в правила землепользования и застройки и наоборот.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения, правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и не реализованная документация по планировке территории может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 14.  Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

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

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления сельского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления сельского поселения в лице главы сельского поселения, главы администрации сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления сельского поселения, администрация Пучежского муниципального района, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в совет сельского поселения.

### Статья 15. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки. Внесение изменений в Правила

1. Правила землепользования и застройки утверждаются советом сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет сельского поселения по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются официальном сайте сельского поселения.

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

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной Ивановской области вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Ивановской области, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

6. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в Совет сельского поселения.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется главе администрации сельского поселения, который в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения администрация сельского поселения обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в соответствии со настоящими Правилами.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации направляются Главе сельского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в совет сельского поселения.

7. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

8. Положения настоящей статьи не применяются:

* при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
* в случае приведения настоящих правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ивановской области и Уставом сельского поселения.

В этих случаях изменения вносятся путем рассмотрения проекта предложения администрацией сельского поселения, которая оценивает возможность направления изменений для утверждения Главой сельского поселения без участия представительного органа местного самоуправления сельского поселения.

### Статья 16. Информационное обеспечение градостроительной деятельности

1. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя материалы в текстовой форме и в виде карт (схем).

3. Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

4. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) сведения:

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории сельского поселения;

б) о документах территориального планирования Ивановской области в части, касающейся территории сельского поселения;

в) о генеральном плане сельского поселения, материалах по его обоснованию;

г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы.

5. Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий;

3) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) заключение государственной экспертизы проектной документации;

6) разрешение на строительство;

7) решение администрации сельского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) решение администрации сельского поселения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

10) акт приемки объекта капитального строительства;

11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

13) иные документы и материалы.

6. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются сведения о земельном участке и технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке.

7. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

8. Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется уполномоченным органом администрации сельского поселения путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

2. Органы государственной власти или органы администрации сельского поселения, соответственно принявшие, утвердившие, выдавшие документы, содержащиеся в которых сведения подлежат в соответствии с Градостроительным кодексом размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в уполномоченный орган администрации сельского поселения, который в течение 14 дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Документы, принятые, утвержденные или выданные органом местного самоуправления сельского поселения и подлежащие в соответствии с Градостроительным кодексом размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, размещаются в указанных системах в течение 14 дней со дня их принятия, утверждения или выдачи.

4. Документирование сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажном и электронном носителях приоритет имеют записи на бумажном носителе.

5. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Уполномоченный орган администрации сельского поселения обязан предоставлять сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

7. Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется бесплатно или за плату. Максимальный размер платы за предоставление указанных сведений и порядок взимания такой платы устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Уполномоченный орган администрации сельского поселения бесплатно осуществляет предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об объектах капитального строительства в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества и орган по учету государственного и муниципального имущества в необходимом объеме.

9. Уполномоченный орган администрации сельского поселения бесплатно осуществляет предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам:

1) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Ивановской области, органов местного самоуправления;

2) физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

10. Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается Правительством Российской Федерации.

### Статья 17. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях, трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, Уголовным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Законом об административных правонарушениях в Ивановской области и иными нормативными правовыми актами.

2. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате нарушения ими настоящих Правил.

3. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме.

4. Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации, осуществляется лицом, выполнившим такие работы. Солидарно субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут организации, выдавшие положительные заключения экспертизы проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, а также саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда саморегулируемой организации в отношении лица, которое на момент выполнения таких работ имело свидетельство о допуске к ним, выданное этой саморегулируемой организацией.

5. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

# ЧАСТЬ II.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 18.  Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** | |
| О - 1 | Зона административно-деловой застройки |
| О - 2 | Зона учреждений здравоохранения |
| О - 3 | Зона объектов дошкольного и школьного образования |
| О - 4 | Зона объектов социального обеспечения |
| О - 5 | Зона объектов религиозного назначения |
| **Жилые зоны** | |
| Ж - 1 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж - 2 | Зона малоэтажной жилой застройки |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННые территории** | |
| П-1 | Земли промышленности |
| **Зоны специального использования** | |
| СН -1 | Земли специального назначения (кладбища, скотомогильники и др.) |
| **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | |
| СХ -1 | Земли сельскохозяйственного использования (пашни, покосы, выкосы и пр.) |
| **Зоны рекриационного назначения** | |
| Р-1 | Зона рекреационно-ланшафтных территорий |

### Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе городская мебель, биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, в том числе на территориях общего пользования, а также отделения милиции, пункты оказания первой медицинской помощи, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты инженерной инфраструктуры , рекламные конструкции, банкоматы, строительные площадки, площадки для временного складирования грунта, разрешены в любой территориальной зоне при соблюдении требований безопасности.

### Параметры застройки градостроительных зон корректируются и уточняются посредством и на основании проектов планировки территорий, разработанных и утвержденных в соответствии с действующим законодательством.

### Статья 19. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

#### О – 1. Зона административно-деловой застройки

Зона О - 1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* общественные здания административного, культурно-досугового, торгового, развлекательного и иного назначения;
* культовые объекты;
* офисные здания и помещения;
* здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
* образовательные учреждения;
* кинотеатры, театры, концертные залы, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* художественные и музыкальные школы;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий;
* дворец бракосочетаний;
* бильярдные;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* рекламные агентства;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
* телевизионные и радиостудии;
* суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
* туристические агентства;
* гостиницы;
* банки;
* отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты
* поликлиники, стоматологические кабинеты, женские консультации;
* аптеки;
* дома быта;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
* фотосалоны;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания, не требующие установления санитарно-защитной зоны;
* банно-оздоровительные комплексы;
* спортклубы, спортивные площадки, спортзалы, плавательные бассейны;
* консультационные центры;
* станции технического обслуживания автомобилей;
* производственные предприятия с классом санитарной опасности не выше V класса.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* подземные, встроенные в здания и многоярусные автостоянки;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* общественные туалеты;

**Условно разрешенные виды использования:**

* крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам   
  больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей);
* универсальные развлекательные комплексы;
* многоквартирные жилые дома без встроенных помещений;
* молочные кухни;
* рынки;
* автомобильные мойки;
* временные сооружения мелкорозничной торговли;
* автостоянки, гаражи.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в условиях реконструкции и в районах исторической застройки;
* обеспечение открытости и проницаемости территорий для визуального восприятия, условий для беспрепятственного передвижения населения;
* ограда – прозрачная, не выше 2-х м от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м;
* материал ограды: металл, кирпич, бетон.

#### О – 2. Зона Учреждений здравоохранения.

*Зона О - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков лечебно-профилактических учреждений.*

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

* больницы, роддома, госпитали общего типа;
* научно-исследовательские, лабораторные корпуса медицинского профиля;
* профилактории;
* поликлиники;
* консультативно-диагностические центры;
* амбулатории;
* аптеки;
* интернаты для престарелых и инвалидов;
* дома ребенка;
* реабилитационные восстановительные центры;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
* раздаточные пункты детской молочной кухни;
* станции переливания крови;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты, связанные с отправлением культа (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов);
* отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* спортзалы (с бассейном или без), бассейны;
* спортплощадки, теннисные корты;
* магазины товаров первой необходимости;
* киоски аптечные и товаров первой необходимости;
* отделения связи;
* общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* приюты;
* станции скорой помощи.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* ограда – не выше 2,0 м от планировочной отметки земли;
* материал ограды: металл, кирпич, дерево;
* площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка.

#### О – 3. Зона Объектов дошкольного и школьного образования

Зона О - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков детских общеобразовательных учреждений.

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

* дошкольные общеобразовательные учреждения (ясли, детские сады);
* общеобразовательные школы;
* школы специального назначения (музыкальные, художественные, спортивные)
* школы-интернаты;
* центры детского творчества;
* детские дома;

**Вспомогательные разрешенные виды использования**

**(обязательное обслуживание детского учреждения):**

* спортплощадки, спортзалы, бассейны, тиры;
* мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др);
* библиотеки, архивы;
* информационные, компьютерные центры;
* музеи, выставочные залы;
* столовые;
* парковки.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* для общеобразовательного учреждения расстояние от здания учреждения до красной линии не менее 25 м;
* при расположении общеобразовательных учреждений на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта минимальный разрыв от границы участка учреждения до проезда 25 м;
* территория участка общеобразовательных учреждений ограждается решетчатым забором металлическим, бетонным, кирпичным высотой 1,6–2,0 м и полосой зеленых насаждений;
* площадь земельного участка для вновь строящихся дошкольных общеобразовательных учреждений принимается из расчета 40 м2 на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 м2 на 1 место; для встроенного здания дошкольного общеобразовательного учреждения при вместимости более 100 мест - не менее 29 м2 на 1 место;
* площадь земельного участка общеобразовательных школ принимается из расчета 50 м2 на 1 учащегося при вместимости до 400 мест и от 500 до 600 мест, 60 м2 на 1 учащегося при вместимости от 400 до 500 мест, 40 м2 на 1 учащегося при вместимости от 600 до 800 мест; 33 м2 – вместимостью свыше 800 мест;
* площадь озеленения территории должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

#### О – 4. Зона объектов социального назначения

*Зона О - 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* спортивные школы;
* спортзалы, бассейны, спорткомплексы;
* клубы многоцелевого и специализированного назначения;
* спортклубы;
* спортплощадки, теннисные корты;
* универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
* аквапарки;
* выставочные залы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования :**

* предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
* телевизионные и радио студии;
* почтовые отделения, отделения связи;
* аптеки;
* гостиницы, дома приёма гостей;
* магазины;
* бани; сауны;
* парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельно стоящие или встроенные в здания автостоянки;
* видеосалоны;
* киоски;
* общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* спортивные арены (с трибунами);
* велотреки;
* мотодромы, картинги.

#### О – 5. Зона объектов религиозного назначения

Зона О - 5 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков культовых объектов.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного виды использования:**

* гостиницы, дома приезжих;
* жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
* братские и сестринские корпуса;
* воскресные школы;
* хозяйственные корпуса;
* парковки;
* гаражи;
* магазины товаров первой необходимости;
* аптеки;
* общественные туалеты.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* отступ застройки от красных линий планировочного элемента: не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное;
* ограду выполнять из декоративных решеток высотой до 2,0 м;
* материал ограды: металл, кирпич, бетон;
* территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка;
* размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя - 7 м2 площади участка на единицу вместимости храма. При строительстве храмовых комплексов в районах стесненной сельской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (м2 на единицу вместимости), но не более чем на 20-25%.

### Статья 20. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

#### Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки

Зона Ж - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из домов усадебного типа и с размещением блокированных домов с участками этажностью не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограниченно, других видов деятельности, без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* отдельно стоящие односемейные жилые дома с участками;
* блокированные односемейные дома с участками

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки до 2 машино-мест на индивидуальный участок, не предназначенные для предпринимательской деятельности;
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* строения для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства).
* физкультурно-оздоровительные комплексы.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* магазины общей площадью не более 400 кв. м;
* детские сады. иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные;
* амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 м2;
* приемные пункты прачечных и химчисток;
* аптеки;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы;
* клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
* автомойки.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* максимальный размер земельного участка– 0,25 га., минимальный размер – 0,03 га;
* процент застройки участка не должен превышать 50;
* жилые здания следует размещать с отступом от красных линий магистральных улиц - 5 м, жилых улиц – 3 м. В кварталах со сложившейся застройкой по красной линии допускается совмещение линии застройки с красной линией;
* высота жилых домов до верха плоской кровли не более 10,0 м до конька скатной кровли не более 15,0 м;
* ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть выдержано в едином стиле на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, высота ограждения до 2-х м.
* по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми (заполнение не более 50%), высотой до 2-х метров. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м при определении внутренних границ пользования;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 3 м;
* расстояния до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее от отдельно стоящего или блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев —4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1м. Разрешается блокировка хозяйственных построек по взаимному согласию домовладельцев;
* расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков;
* расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются;
* уклон крыши построек, располагаемых на расстоянии менее 1,5 м от соседнего участка, должен быть в сторону своего участка. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка;
* высота хозяйственных построек не должна превышать 6,5 м;
* при устройстве на своем участке колодцев и отстойников следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1075-02;
* запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков.

#### Ж- 2. Зона малоэтажной жилой застройки

Зона Ж-2 выделена для формирования жилых районов средней плотности многоквартирными жилыми домами высотой до 5-х этажей с размещением в первых этажах домов, выходящих на магистральные улицы встроенных объектов обслуживания местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* многоквартирные жилые дома до 5 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы;
* аптеки;
* поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
* магазины ;
* ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
* библиотеки;
* почтовые отделения;
* офисные здания;
* физкультурно-оздоровительные комплексы, спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
* гаражи для легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* объекты культового на значения;
* отдельно стоящие односемейные жилые дома с участками;
* временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
* автомойки.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки;
* отступ застройки от границ земельного участка – не менее 3 м, если проектом планировки не определено иное;
* минимальная площадь земельного участка для многоквартирных жилых домов рассчитывается по "Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах" (СП 30-101-98);
* если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

### Статья 21.   Градостроительные регламенты. Производственная территория

#### П-1. Земли промышленности

*Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий, требующих организации санитарно-защитных зон радиусом до 300м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III, IV, V класса санитарной классификации;
* предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса относительно основного производства;
* производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* объекты складского назначения;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* офисы, конторы, административные службы;
* пожарные части;
* автозаправочные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* помещения обслуживающего персонала;
* специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
* гостиницы;
* профессионально-технические учебные заведения;
* поликлиники предприятий;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* аптеки;
* антенны сотовой связи;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП -89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия;
* озеленение территории 10 - 15 % площадки предприятия;

### Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны специального использования

#### СН – 1. Земли специального назначения

*Зона С - 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, скотомогильников.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* кладбища;
* крематории;
* культовые объекты;
* дома траурных обрядов;
* колумбарии;
* скотомогильники;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* общественные туалеты;
* хозяйственные корпуса;
* парковки.

### Статья 23.   Градостроительные регламенты. Земли сельскохозяйственного назначения.

### *Зона СХ – 1* Земли сельскохозяйственного назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* пашни;
* сенокосы;
* огороды;
* пастбища;
* залежи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* личное подсобное хозяйство;
* дачные хозяйства.

### Статья 24. Градостроительные регламенты. Зоны рекриационного назначения

Зона Р-1 – Зона рекреационно-ланшафтных территорий

**Основные виды разрешенного использования:**

*Зона Р-1 – выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов лесопарков для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.*

**Основные виды разрешенного использования:**

* парки, лесопарки, скверы, бульвары;
* малые архитектурные формы, скульптурные композиции;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* предприятия общественного питания (кафе);
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* некапитальные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* общественные туалеты;
* хозяйственные корпуса;
* игровые площадки;
* спортплощадки;
* открытые стоянки для автомобилей;