**ООО «Алтайский Региональный**

**Кадастровый Центр «Земля»**

Новоромановское СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

юргинСКОГО РАЙОНА Кемеровской области

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**БАРНАУЛ 2012г.**

НОВОРОМАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ЮРГИНСКОГО РАЙОНА

КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

 **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

 **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик**:** | Администрация Новоромановского сельского поселения Юргинского района Кемеровской области  |
| Договор:  | № 1 от 1 февраля 2012 г.;№2 от 5 апреля 2012 г.;№3 от 5 июля 2012 г.;№4 от 3 октября 2012 г.; |
| Исполнитель:  | ООО «Алтайский Региональный Кадастровый Центр «Земля» |
|  |  |

Директор, руководитель проекта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.Ф.Камышева

Главный инженер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Н.Фомичев

Руководитель отдела

Территориального планирования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Бесклубова

Ведущий специалист \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Кухарев

 БАРНАУЛ 2012г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1. ВВЕДЕНИЕ 5

Глава 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 6

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 6

Статья 2. Назначение Правил, правовой статус, соотношение Правил с генеральным планом Новоромановского сельского поселения и документацией по планировке территории 11

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 13

Статья 4. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке 14

Статья 5. Требования по проведению публичных слушаний при рассмотрении вопросов землепользования и застройки территории Новоромановского сельского поселения 15

Статья 6. Ответственность за нарушение Правил. Вступление в силу Правил 16

Статья 7. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 16

Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ Новоромановского сельского поселения 19

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в сельском поселении 19

Статья 9. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Новоромановского сельского поселения 21

Статья 10. Предоставление земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения 24

Статья 11. Отчуждение земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации 27

Статья 12. Предоставление земельных участков в аренду 28

Статья 13. Предоставление земельных участков для строительства 31

Статья 14. Предоставление земельных участков для жилищного строительства 33

Статья 15. Прекращение прав на земельные участки 35

Статья 16. Возмещение убытков при изъятии путём выкупа земельных участков для муниципальных нужд 36

Статья 17. Резервирование земельных участков для нужд Новоромановского сельского поселения37

Статья 18. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования 37

Глава 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 41

Статья 19. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 41

Статья 20. Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 42

Глава 5. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 44

Статья 21. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Новоромановского сельского поселения 44

Статья 22. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 45

Глава 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 48

Статья 23. Порядок установления территориальных зон 48

Статья 24. Градостроительные регламенты и их применение 49

Статья 25. Вспомогательные виды разрешенного использования 52

Статья 26. Минимальная площадь земельного участка 53

Статья 27. Коэффициент использования территории 53

Статья 28. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков 54

Статья 29. Максимальная высота зданий, строений, сооружений 55

Статья 30. Минимальная доля озелененной территории земельных участков 56

Статья 31. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков 57

Статья 32. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 58

Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ 60

Статья 33. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Новоромановского сельского поселения 60

Статья 34. Жилые зоны. Градостроительные регламенты. 63

Статья 35. Общественно деловая зона. 80

Статья 36. Производственная и коммунально-складская зона. 87

Статья 37. Подзона автомобильного транспорта вне населенных пунктов, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. 93

Статья 38. Зона инженерной инфраструктуры. 99

Статья 39. Градостроительный регламент подзоны сельскохозяйственного назначения с древесно-кустарниковой растительностью 103

Статья 40. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования и назначения (подзоны для размещения объектов сельскохозяйственного использования и назначения с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур) 107

Статья 41. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования и назначения (подзоны для размещения дач и коллективных садоводств с учреждениями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур) 111

Статья 42. Зоны рекреационного назначения. 114

Статья 43. Зона специального назначения (Подзона для размещения кладбищ). 119

Статья 44. Зона специального назначения (Подзона для размещения полигонов для твердых бытовых отходов). 124

Статья 45. Зона специального назначения (Подзона специального назначения – военных и режимных объектов, с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обеспечением данной зоны). 128

Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ 131

Статья 46. Ограничения использования объектов недвижимости на территориях зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (О1). 131

Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости на территориях береговой линии, водоохранных зон и прибрежно-защитной полосы (О2, О3). 136

Статья 48. Ограничения использования объектов недвижимости на территории санитарно-защитных зон (О4). 137

Статья 49. Ограничения использования объектов недвижимости на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (О5). 140

Статья 50. Ограничения использования объектов недвижимости на территориях охранных зон объектов инженерной инфраструктуры (О6). 140

1. ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) Новоромановское сельское поселение являются нормативно-правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", иными федеральными законами, Уставом муниципального образования " Новоромановское сельское поселение" Юргинского района Кемеровской области, в соответствии с положениями, Схемы территориального планирования Юргинского района Кемеровской области, нормативами градостроительного проектирования Кемеровской области, а так же с учетом строительных норм и правил в градостроительстве, планировки и застройки сельских поселений.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Новоромановского сельского поселения – разделение на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента, а так же выделение зон с особыми условиями использования территории (зон ограничений).

Градостроительное зонирование Новоромановского сельского поселения – это неотъемлемая часть системы муниципального управления, включающей процессы территориального планирования, планировки и застройки территорий, управления муниципальным недвижимым имуществом, регулирования земельно-имущественных отношений, экономического планирования. В современных условиях рыночного хозяйствования градостроительное зонирование является эффективным правовым инструментом, способным регулировать градостроительные изменения объектов недвижимости через определение видов и параметров разрешённого использования, объявление объектов недвижимости не соответствующими требованиям градостроительных регламентов.

Градостроительное зонирование служит правовым инструментом согласования интересов органов местного самоуправления по развитию территории Новоромановского сельского поселения с правообладателями недвижимости.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. Основные понятия, используемые в Правилах

Акватория – водное пространство в пределах естественных, искусственных или условных границ.

Временный объект – (постройка, навес, киоск, палатка, торгово-остановочный павильон, торговый павильон, павильон общественного питания и бытового обслуживания, контейнерная АЗС, автостоянка и другие подсобные постройки) – сооружение из быстровозводимых сборных-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

Встроенные (встроено-пристроенные) помещения – объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок.

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

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 территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый для застроенных или предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется в соответствии со статьей 44 Градостроительного кодекс Российской Федерации; форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации; об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков смотреть Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах. Подготовка данных для обоснования материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

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

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

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, размещаемые на территориях, ограниченных красными линиями.

Линии градостроительного регулирования – границы земельных участков; красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон с особыми условиями использования территории; границы территорий, подлежащих изъятию, в том числе путём выкупа; границы зарезервированных территорий.

Минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и наибольшей площади линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объекты вспомогательного использования – строения и сооружения, предназначенные для хозяйственно-бытового обеспечения объектов капитального строительства.

 Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

Реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Сети инженерно-технического обеспечения – внутриплощадочные и внеплощадочные сети строящихся или существующих объектов капитального строительства.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

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

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

1. Назначение Правил, правовой статус, соотношение Правил с генеральным планом Новоромановского сельского поселения и документацией по планировке территории

1. Настоящие Правила утверждаются Советом народных депутатов Новоромановского сельского поселения и являются нормативно-правовым актом, действующим на территории муниципального образования. Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации, вводят на территории Новоромановского

сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

* 1. Правила разработаны на основе функционального зонирования Новоромановского сельского поселения. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Новоромановского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила.

* 1. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения, Правил и не должна им противоречить.

 4. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья населения, надежности сооружений, сохранения окружающей природной культурно-исторической среды, а также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Новоромановского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

6. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории муниципального образования обеспечивается Администрацией поселения:

* 1. при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	2. при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
	3. при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
	4. при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
	5. при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
	6. при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории Новоромановского сельского поселения;
	7. при утверждении документации по планировке территории в Новоромановского сельском поселении, разработанной по решению Администрации сельского поселения;
	8. при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
	9. при установлении публичных сервитутов;
	10. при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

7. Правила включают в себя:

* 1. порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;
	2. карту градостроительного зонирования;
	3. градостроительные регламенты.

8. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений включает в себя положения:

* 1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
	2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
	3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
	4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
	5. о внесении изменений в Правила;
	6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Администрация Новоромановского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

* 1. размещение Правил в сети Интернет;
	2. публикации в газете «Юргинские ведомости»;
	3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами и полным комплектом входящих в их состав картографических документов в Администрации Новоромановского сельского поселения.

3. Система градостроительного зонирования основана на принципе прямого участия жителей, предпринимателей, организаций в принятии решений, которые влияют на их условия проживания, благосостояние и бизнес. Обеспечивается это путем проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и Правилам.

1. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке

Комиссия по землепользованию и застройке Новоромановского сельского поселения формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Прави­лам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемого Главой сельского поселения. Комиссия является консультативным органом при Главе Новоромановского сельского поселения.

Комиссия:

1. организует проведение публичных слушаний;
2. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капи­тального строительства;
3. рассматривает заявление застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконст­рукции объектов капитального строительства;
4. готовит рекомендации Главе Новоромановского сельского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
5. осуществляет другие полномочия в соответствии с Положением о Ко­миссии.

 Состав Комиссии, в том числе председатель, заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

1. Требования по проведению публичных слушаний при рассмотрении вопросов землепользования и застройки территории Новоромановского сельского поселения

1. Публичные слушания по Правилам проводятся комиссией в порядке, определяемом нормативно-правовым актом Совета народных депутатов Новоромановского сельского поселения.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта (статья 30 Градостроительного кодекса).

В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях (статья 39 Градостроительного кодекса).

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях (статья 40 Градостроительного кодекса).

5. Постановление Главы Новоромановского сельского поселения о проведении публичных слушаний публикуется в городской газете «Юргинские ведомости», доводится до сведения населения по радио, телевидению.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях (статья 46 Градостроительного кодекса)

1. Ответственность за нарушение Правил. Вступление в силу Правил

Физические и юридические лица, виновные в нарушении Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правила вступают в силу после их официального опубликования.

1. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31,32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила принимает Глава Новоромановского сельского поселения.

3. Основанием для внесения изменений является:
- несоответствие Правил Генеральному плану Новоромановского сельского поселения;

- поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

4. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней, со дня поступления предложения о внесений изменения в Правила, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Новоромановского сельского поселения.

6. Глава Новоромановского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Внесение изменений в карту градостроительного зонирования,
карту зон с особыми условиями использования территорий и в градостроительные регламенты в части предельной высоты зданий, строений и сооружений может осуществляться в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства.

Внесение изменений в общую часть настоящих Правил и градостроительные регламенты осуществляется применительно ко всей территории муниципального образования.

8. Изменения в карту зон с особыми условиями использования
территорий могут быть внесены только при наличии положительных
заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих
надзор и контроль в соответствующей области.

Изменения в градостроительные регламенты, в части предельной высоты зданий, строений и сооружений могут осуществляться только при наличии результатов оценки видимости зданий, строений и сооружений на изменяемых территориях, осуществленной в соответствии с методикой, выполненной в соответствии с требованиями законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия и утвержденной отделом архитектуры и градостроительства Администрации Юргинского района.

1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ Новоромановского сельского поселения
2. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в сельском поселении

Органами местного самоуправления, уполномоченными регулировать землепользование и застройку в сельском поселении, являются:

* + - * Совет народных депутатов Новоромановского сельского поселения;
			* Глава сельского поселения;
			* Администрация Новоромановского сельского поселения.

Регулирование землепользования и застройки в сельском поселении осуществляется путем принятия Правил и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

1. К полномочиям Совета народных депутатов Новоромановского сельского поселения муниципального образования в области землепользования и застройки относится:

1. утверждение Правил и изменений в них;
2. резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
3. утверждение документов территориального планирования муниципального образования;

2. К полномочиям Главы Новоромановского сельского поселения относятся:

1) утверждение документации по планировки территории;

2) принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

3) принятие решений о предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) принятие решений о подготовке проекта изменений в Правила.

Полномочия Администрации Новоромановского сельского поселения в области землепользования и застройки

3. К полномочиям Администрации Новоромановского сельского поселения относятся:

1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

2) обеспечение разработки документации по планировке территории;

3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

4) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

6) организация торгов, публичных слушаний;

7) муниципальный контроль;

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

9) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;

10) подготовка документов территориального планирования муниципального образования;

11) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

12) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципального образования;

13) принятие решений о развитии застроенных территории, принятие решений о проведении публичных слушаний по градостроительной деятельности.

Полномочия органов местного самоуправления сельских поселений, входящих в состав Юргинского района, могут быть делегированы органам местного самоуправления муниципального района.

1. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Новоромановского сельского поселения

1. Настоящая статья разработана на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и регулирует отношения по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в границах Новоромановского сельского поселения, а также отношения по прекращению прав на такие земельные участки.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Нормы предоставления земельных участков устанавливаются в порядке, предусмотренном ст.33 ЗК РФ.

Предельные размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации жилых домов, для ведения личного подсобного хозяйства определяются на основании решения Юргинского районного совета депутатов № 545 от 31.03.2009 г.

Для целей, не указанных в абзаце 2 настоящего пункта, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с Правилами, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

4. Оформление земельных участков в собственность или в аренду осуществляется на всех собственников объектов недвижимости, расположенных на неделимом земельном участке.

5. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются органам государственной власти, органам местного самоуправления, иным лицам, в порядке установленном ЗК РФ.

6. Право ограниченного пользования земельным участком устанавливается в случаях:

 - установления частного или публичного сервитутов в порядке ст.23 ЗК РФ;

 - предоставления неделимого земельного участка для эксплуатации здания, правообладателями помещений в котором являются казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения, в отношении этих лиц.

7. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками предоставляется органам государственной власти, органам местного самоуправления, иным лицам в порядке, установленном ЗК РФ.

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

Религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения земельные участки предоставляются с предварительным согласованием места размещения объекта в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

8. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки могут предоставляться в собственность на платной основе или в аренду в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

9. Предоставление земельных участков для строительства может осуществляться без предварительного согласования места размещения объекта и с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном ЗК РФ и настоящим Порядком.

10. Для приобретения прав на земельные участки граждане и юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений – комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района, с соответствующим заявлением. В заявлении указывается:

для граждан – фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, ИНН;

для юридических лиц – наименование (с указанием организационно-правовой формы), место регистрации и место нахождения органа управления юридического лица, расчетный счет, ИНН;

цель использования земельного участка;

предполагаемые размеры;

местоположение земельного участка;

испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются следующие документы:

для граждан - надлежаще заверенные копии документов, удостоверяющих права на землю, с кадастровым паспортом земельного участка (в случае их наличия), свидетельство о постановке на налоговый учет;

для юридических лиц – надлежаще заверенные копии учредительных документов, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на налоговый учет, а также, в случае наличия, копии документов, удостоверяющих права на землю, с кадастровым паспортом земельного участка;

в случае приобретения в собственность земельных участков собственниками приватизированных объектов недвижимости – документы, подтверждающие отчуждение из государственной или муниципальной собственности расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений;

для всех заявителей - доверенность и адресная справка - при необходимости, в случае отсутствия кадастрового паспорта земельного участка – межевой план.

К заявлению прилагаются также иные документы, необходимые для принятия решения о предоставлении земельных участков.

При отсутствии какого - либо из необходимых документов заявление не принимается, что не препятствует обращению с заявлением вновь с приложением недостающих документов.

Решение о предоставлении земельного участка принимается Администрацией Новоромановского сельского поселения.

11. Право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения и иные права на землю, предусмотренные ЗК РФ, подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

12. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Решения органов местного самоуправления, касающиеся предоставления земельных участков и прекращения прав на них, могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

1. Предоставление земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и настоящими Правилами.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

2. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

3. Для приобретения прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, граждане или юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Заявление оформляется в порядке, определенном пунктом 10 статьи 11 настоящих Правил.

К заявлению о приобретении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, прилагаются:

а) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, выданная регистрационным органом не позднее чем за один месяц до дня обращения с заявлением, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

б) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок, выданная регистрационным органом не позднее чем за один месяц до дня обращения с заявлением, или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, удостоверяющими права на здание, строение, сооружение, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный не позднее чем за один месяц до дня обращения с заявлением в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) выданный не позднее чем за три месяца до дня подачи заявления кадастровый паспорт земельного участка, в котором содержится описание всех частей земельного участка, занятых объектами недвижимости;

г) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством;

д) копия документа, удостоверяющего личность гражданина, личность представителя гражданина или юридического лица;

е) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

ж) копия документа, удостоверяющего полномочия представителя гражданина или юридического лица, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя.

При отсутствии какого-либо из необходимых документов заявление не принимается, что не препятствует обращению с заявлением вновь с приложением недостающих документов

4. Администрация Новоромановского сельского поселения в месячный срок со дня подачи заявления о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта земельного участка, а в случае отсутствия кадастрового паспорта - со дня предоставления утвержденного межевого плана земельного участка принимает постановление о предоставлении земельного участка либо дает мотивированный отказ в предоставлении земельного участка через комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района.

 В случае подачи заявления о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта земельного участка к постановлению прилагается проект соответствующего договора. От имени Администрации Новоромановского сельского поселения указанный договор подписывает уполномоченное ею должностное лицо.

5. В случае отсутствия кадастрового паспорта земельного участка Администрация Новоромановского сельского поселения на основании заявления гражданина или юридического лица в месячный срок обеспечивает изготовление межевого плана земельного участка, который утверждается постановлением Администрации Новоромановского сельского поселения.

На основании межевого плана земельного участка устанавливаются границы земельного участка на местности (за счет заявителя) и обеспечивается изготовление кадастрового паспорта земельного участка.

 6. Соответствующий договор земельного участка заключается в недельный срок после предоставления кадастрового паспорта земельного участка. От имени Администрации Новоромановского сельского поселения указанный договор подписывает уполномоченное должностное лицо.

Срок для предоставления кадастрового паспорта устанавливается 3 месяца с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка.

 7. Цена по договору купли-продажи земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

 Срок оплаты по договору купли-продажи земельного участка не может превышать 3 месяцев. Денежные средства перечисляются покупателем на расчетный счет, указанный в договоре купли-продажи земельного участка.

1. Отчуждение земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации

1. Настоящая глава регулирует отношения по отчуждению земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества (зданиями, строениями, сооружениями), подлежащего приватизации.

2. Покупателями земельных участков не могут быть: государственные и муниципальные унитарные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, а также иные юридические лица, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований превышает 25 процентов.

Указанные ограничения не распространяются на собственников объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на относящихся к муниципальной собственности земельных участках, при приобретении указанными собственниками этих земельных участков.

Обязанность доказать свое право на приобретение земельных участков возлагается на покупателей.

3. Отчуждение земельных участков, подлежащих приватизации вместе с объектом недвижимости, осуществляется органом местного самоуправления, уполномоченным в сфере управления муниципальным имуществом - комитетом по управлению муниципальным имуществом Юргинского района (далее - продавец).

4. Порядок отчуждения земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации.

4.1. Объекты муниципального недвижимого имущества (здания, строения, сооружения), подлежащие приватизации в соответствии с законодательством о приватизации, не могут отчуждаться без одновременного отчуждения земельного участка, на котором расположены объекты.

4.2. Документы, необходимые для отчуждения земельного участка, комплектуются продавцом в процессе подготовки объекта недвижимого имущества (здания, строения, сооружения) к продаже, осуществляемой способом, установленным законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества.

4.3. В процессе подготовки объекта недвижимого имущества (здания строения, сооружения) к отчуждению комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района представляет продавцу необходимые документы, касающиеся земельного участка, подлежащего отчуждению вместе с объектом, а именно: межевой план земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка, справку об ограничении прав на земельный участок и обременениях земельного участка, справку о цене земельного участка или, при необходимости, мотивированное заключение о невозможности отчуждения земельного участка.

4.4. Оформление отчуждения земельного участка, расположенного под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации, осуществляется в порядке, установленном законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества.

1. Предоставление земельных участков в аренду

1. Земельные участки могут быть предоставлены в аренду в порядке, предусмотренном действующим законодательством и постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 29.08.2008 № 421 (ред. от 03.09.2010) "Об утверждении порядка предоставления в аренду государственного имущества Кемеровской области, включенного в перечни имущества, утвержденные постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 19.05.2008 №196 «Об утверждении перечней государственного имущества Кемеровской области, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства»"

2. Арендатором земельного участка может выступать любое физическое и (или) юридическое лицо. В случаях, установленных ЗК РФ, на стороне арендатора по договору аренды земельного участка могут выступать несколько лиц.

Арендодателем земельных участков является Администрация Новоромановского сельского поселения.

3. Размещение некапитальных объектов производится в соответствии со строительными, пожарными, санитарными нормами и правилами на основании договора аренды земельного участка, заключаемого Администрацией Новоромановского сельского поселения.

4. Правом на установку некапитального объекта - торгового сооружения пользуется юридическое лицо или гражданин, зарегистрированный в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя.

5. Правом на установку некапитального объекта - гаража по месту жительства пользуются граждане, имеющие личный автотранспорт, и относящиеся к следующим категориям:

 - инвалиды войн;

 - инвалиды труда;

 - семьи, имеющие детей - инвалидов;

 - инвалиды по общему заболеванию, нуждающиеся в личном автотранспорте по медицинским показаниям;

 - инвалиды детства.

Остальные категории граждан имеют право на установку некапитального объекта - гаража в местах, предусмотренных Администрацией Новоромановского сельского поселения.

6. Для приобретения земельного участка в аренду для размещения некапитального объекта граждане и юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района с заявлением, в котором указывается:

 - местоположение намечаемого к размещению некапитального объекта;

 - наименование некапитального объекта, его характеристика;

 - сроки освоения участка и испрашиваемый срок размещения некапитального объекта.

 К заявлению прилагаются следующие документы:

- эскизный проект;

- акт о выборе земельного участка для размещения некапитального объекта;

- разрешение на установку некапитального объекта.

Для размещения некапитального объекта - гаража по месту жительства гражданин прилагает к заявлению:

 - копию паспорта с отметкой о регистрации по месту жительства;

 - копию пенсионного удостоверения;

 - копию технического паспорта на автомобиль;

 - копию водительского удостоверения;

- акт о выборе земельного участка для размещения некапитального объекта;

- разрешение на установку некапитального объекта.

7. Место размещения некапитальных объектов определяется управлением архитектуры и градостроительства Администрации Юргинского района, оформляется актом выбора площадки для размещения некапитального объекта, который согласовывается с соответствующими службами и утверждается уполномоченным должностным лицом Администрации Новоромановского сельского поселения.

8. Срок аренды земельного участка, права и обязанности сторон, целевое назначение и вид разрешенного использования земельного участка, размер арендной платы, срок и порядок ее внесения, условия расторжения договора аренды, ответственность сторон устанавливаются договором аренды земельного участка.

9. За земельные участки, переданные в аренду, взимается арендная плата. Неиспользование земельного участка не освобождает арендатора от уплаты арендной платы.

1. Предоставление земельных участков для строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования места размещения объекта и с предварительным согласованием места размещения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

3. Для выбора земельного участка и согласования мест размещения объекта заинтересованные граждане и юридические лица обращаются в Администрацию Юргинского района с заявлением по установленной форме.

В данном заявлении должны быть указаны:

 - назначение объекта;

 - предполагаемое место его размещения;

- обоснование примерного размера земельного участка;

 - испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико - экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

4. По поручению Администрации Юргинского района управление архитектуры и градостроительства в течение месяца обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории посредством определения вариантов размещения объекта и проведения в установленном порядке процедур согласования.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной и санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные комитетом по управлению муниципальным имуществом Юргинского района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

 6. На основании представленных заявителем документов Администрация Юргинского района принимает постановление о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, либо отказывает в размещении объекта.

7. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет и является основанием для получения градостроительного плана земельного участка, проведения проектно - изыскательских работ и предоставления в аренду земельного участка для строительства.

8. На основании постановления о предварительном согласовании места размещения объекта в соответствии с заявками лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет устанавливаются границы такого земельного участка на местности и производится его государственный кадастровый учет.

9. Для предоставления земельного участка для строительства в аренду граждане или юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района с соответствующим заявлением.

 К заявлению прилагаются (дополнительно к документам, указанным в пункте 10 статьи 9 настоящих Правил):

 - постановление о предварительном согласовании места размещения объекта и акт о выборе земельного участка;

- стройгенплан или эскизный проект, согласованный с управлением архитектуры и градостроительства Администрации Юргинского района (при необходимости);

- кадастровый паспорт земельного участка.

10. Администрация Юргинского района в двухнедельный срок со дня подачи заявления со всеми необходимыми документами принимает постановление о предоставлении земельного участка в аренду для строительства.

Договор аренды земельного участка от имени Администрации Юргинского района подписывает уполномоченное ею должностное лицо.

11. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов в собственность осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

12. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с требованиями ЗК РФ земельный участок, прошедший кадастровый учет или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

13. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает комитет по управлению муниципальным имуществом Юргинского района.

1. Предоставление земельных участков для жилищного строительства

1. Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, осуществляется в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

 2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства приводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

 4. Для оформления права аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства граждане и юридические лица обращаются в администрацию сельского поселения с соответствующим заявлением по установленной форме.

К заявлению прилагается (дополнительно к документам, указанным в пункте 10 статьи 9 настоящих Правил) протокол о результатах аукциона.

5. Предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

 6. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах в порядке, предусмотренном действующим законодательством, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

7. Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

 8. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, поданного в Администрацию Новоромановского сельского поселения.

Администрация Новоромановского сельского поселения в двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в газете «Юргинские ведомости», а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте Администрации Новоромановского сельского поселения в сети «Интернет».

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрация Новоромановского сельского поселения принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину или юридическому лицу, указанным в первом абзаце настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином или юридическим лицом в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

 9. Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

10. Для оформления права собственности на земельный участок либо права аренды земельного участка для жилищного и индивидуального жилищного строительства граждане и юридические лица, признанные победителями аукциона, обращаются в Администрацию Новоромановского сельского поселения с соответствующим заявлением по установленной форме.

К заявлению прилагается (дополнительно к документам, указанным в пункте 10 статьи 9 настоящих Правил) протокол о результатах аукциона.

1. Прекращение прав на земельные участки

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другому лицу, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

 2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок, а также принудительно по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЗК РФ.

 3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Кроме этого, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях, предусмотренных ЗК РФ.

 4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по инициативе Администрации Новоромановского сельского поселения в судебном порядке или по соглашению сторон по основаниям, указанным в ЗК РФ.

 5. Сервитуты могут быть прекращены по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством и ЗК РФ.

 6. В случае ненадлежащего использования земельных участков лицами, не являющимися их собственниками, осуществляется принудительное прекращение прав на земельные участки в порядке, установленном ЗК РФ.

1. Возмещение убытков при изъятии путём выкупа земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков путём выкупа для муниципальных нужд установлен статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Убытки, причинённые собственнику изъятием путём выкупа земельного участка для нужд Новоромановского сельского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

3. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Новоромановского сельского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

4. Принудительное изъятие путём выкупа земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка.

5. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость зе-мельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

6. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муници-пальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

7. Возмещение убытков осуществляется за счёт бюджета Новоромановского сельского поселения.

8. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

1. Резервирование земельных участков для нужд Новоромановского сельского поселения

1. Резервирование земель для нужд Новоромановского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоёмов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объ-ектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Новоромановского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для нужд Новоромановского сельского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

1. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования

1. Орган местного самоуправления Новоромановского сельского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Границы действия публичных сервитутов ставятся на Государственный кадастровый учет в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению».

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

5. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на межевых планах земельных участков (в кадастровых паспортах земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, на основании которых осуществляется заполнение градостроительного плана земельного участка в части границ действия публичных сервитутов.

6. Представление с просьбой об установлении публичного сервитута должно содержать следующие сведения:

* 1. о земельном участке, ином объекте недвижимости, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование, площадь обременения;
	2. о собственнике, землепользователе, землевладельце земельного участка;
	3. цель установления публичного сервитута (содержание публичного сервитута) и обоснование необходимости его установления;
	4. предлагаемый срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
	5. сфера действия публичного сервитута;
	6. о лицах, в интересах которых устанавливается публичный сервитут (перечень или категория лиц).

7. К представлению могут быть приложены материалы о результатах предварительного согласования установления публичного сервитута с собственником, землепользователем или землевладельцем земельного участка.

8. После регистрации представления об установлении публичного сервитута собственнику, землепользователю, землевладельцу и (или) арендатору земельного участка направляется письменное извещение.

9. Решение об установлении публичного сервитута или об отказе должно быть принято в течение трех месяцев со дня регистрации представления.

Решения об отказе в установлении публичного сервитута могут быть приняты в случаях, если:

* 1. установление публичного сервитута приведет к невозможности использования земельного участка, при этом не может быть принято решение об изъятии, в том числе путем выкупа, или не может быть предоставлен равноценный земельной участок с возмещением убытков его правообладателю;
	2. цель, для достижения которой предполагалось установить публичный сервитут, может быть достигнута другим способом.

10. Решение об установлении публичного сервитута должно содержать следующие сведения:

* 1. о земельном участке, в отношении которого установлен публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер;
	2. о собственнике, землепользователе, землевладельце или арендаторе соответствующего земельного участка: полное наименование юридического лица, данные государственной регистрации, фамилия, имя, отчество физического лица, его паспортные данные;
	3. содержание публичного сервитута и сфера его действия, в том числе сведения о части земельного участка, который должен быть обособлен (обозначен), если это возможно, для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком;
	4. срок действия публичного сервитута.

11. Администрация Новоромановского сельского поселения обеспечивает государственную регистрацию публичного сервитута. Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Сведения о публичном сервитуте после его государственной регистрации подлежат опубликованию.

12. Копия правового акта об установлении публичного сервитута в течение трех дней со дня принятия (издания) направляется правообладателю земельного участка, в отношении которого он был установлен.

Правообладатель земельного участка, обремененного публичным сервитутом, извещается в письменной форме о государственной регистрации публичного сервитута с указанием ее даты.

13. Финансирование расходов, связанных с установлением и отменой публичных сервитутов, в том числе расходов, связанных с внесением изменений в кадастровый паспорт земельного участка, осуществляется за счет средств местного бюджета.

14. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного решением Главы Новоромановского сельского поселения. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

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

16. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации Новоромановского сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

17. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией Новоромановского сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

1. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, отображенной на Карте градостроительного зонирования Новоромановского сельского поселения в составе Правил.

2. Устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Новоромановского сельского поселения:

* 1. основные виды разрешенного использования;
	2. условно разрешенные виды использования;
	3. вспомогательные виды разрешенного использования.

3. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в зонах ограничений, установленные градостроительным регламентом виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяются с учетом требований, предусмотренных статьями 46, 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

1. Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с конструктивными преобразованиями, владелец земельного участка и объекта капитального строительства ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на земельный участок и объект капитального строительства. Уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования направляется заявителем в Администрацию муниципального образования, которая после соответствующей проверки выдает заключение о соответствии изменения градостроительным и техническим регламентам. Заключение является основанием для внесения изменений в регистрационные документы о правах.

4. В случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство. Разрешение на строительство оформляется в установленном настоящими Правилами порядке.

5. Перевод жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципального образования.

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

1. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
2. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Новоромановского сельского поселения

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

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

3. В случае установления границ незастроенных и непредназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

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

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ)

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

6. Требования к составу и содержанию проекта планировки территории, проектов межевания территории и градостроительным планам земельных участков установлены статьями 42; 43; 44; Градостроительного Кодекса РФ соответственно. Форма градостроительного плана Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10 мая 2011 г. № 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

.

1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории.

Указанное в части 2 настоящей статьи решение в течении трех дней со дня его принятия размещается на официальном сайте Новоромановского сельского поселения в сети «Интернет».

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию ) в сети "Интернет".

 Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения, Совет народных депутатов Новоромановского сельского поселения вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

В случае обращения в Администрацию Новоромановского сельского поселения физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка проведение публичных слушаний не требуется. Выдача подготовленного и утвержденного градостроительного плана земельного участка осуществляется в течении 30 дней со дня поступления указанного обращения.

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

* 1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
	2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Новоромановского сельского поселения;
	3. определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
	4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
	5. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Новоромановского сельского поселения;
	6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

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

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон в сельском поселении.

1. Градостроительные регламенты и их применение

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (пункт 1 статья 36 Градостроительного кодекса).

2. В градостроительном регламенте указываются:

* 1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные;

б) условно разрешенные;

в) вспомогательные.

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

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

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

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

г) иные показатели;

* 1. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

а) зоны с особыми условиями использования территории:

* + - * охраняемые зоны;
			* санитарно-защитные зоны;
			* зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
			* водоохранные зоны;
			* зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
			* зоны особо охраняемых территорий (объектов);
			* зоны действия опасных природных и техногенных процессов;
			* иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) зоны действия публичных сервитутов;

в) зоны действия частных сервитутов;

г) зоны резервирования земельных участков на государственные и муниципальные нужды.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

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

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

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

7. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

8. Предельные параметры разрешенного строительства учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков определяются с учетом норм расчета, указанных в Приложении 11 к Нормативам градостроительного проектирования Кемеровской области от 14.10.2009 №406, а также на основе технического задания на их проектирование.

1. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования допускается применять в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или наличие которых регламентируется нормативно-техническими документами, в том числе:

* + - * проезды общего пользования;
			* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
			* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные);
			* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
			* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
			* общественные туалеты;
			* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных и, вспомогательных видов использования;
			* иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным и местным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 15 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

1. Минимальная площадь земельного участка

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

1. Коэффициент использования территории

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства в Жилой зоне.

2. Коэффициент использования территории определяется как отношение суммы площадей зданий, которые можно разместить на территории земельного участка к площади земельного участка.

3. Площадь застроенной части участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения.

4. В площадь застроенной части участка не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если над ними могут располагаться здания и сооружения.

5. Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

6. Суммарная площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.

7. Устанавливаются следующие предельные максимальные значения коэффициента использования территории:

* + - * для участков в зоне многоэтажной жилой застройки – 1,4;
			* для участков в зоне жилой застройки средней этажности – 1,1;
			* для участков в зоне индивидуальной жилой застройки постоянного проживания – 0,6;
			* для участков с совмещением общественно-деловой и жилой застройки – 2,5.
1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме земельных участков расположенных в зонах индивидуальной жилой застройки постоянного проживания и индивидуальной жилой застройки сезонного проживания

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию на высоте более 5 метров в любой точке, по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

* + для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;
	+ для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;
	+ для прочих зданий – 0 м.
1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности грунта до начала инженерных работ.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метра, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

* + - * корректуры Генерального плана Новоромановского сельского поселения;
			* нормативов градостроительного проектирования Кемеровской области;
			* границ зон охраны объектов культурного наследия;
			* максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
			* видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальной зоны.

5. Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке. В качестве обосновывающих материалов к такому проекту должны быть приложены результаты оценки видимости планируемого к строительству (реконструкции) здания (сооружения) с учетом запрашиваемых отклонений от предельных параметров на фоне охраняемых панорам и на фоне окружающей застройки, осуществленной в соответствии с требованиями законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия.

6. В случае, если соответствующая территория расположена в пределах зоны с особыми условиями использования территории в отношении предельной высоты зданий, строений, сооружений, значений максимальной высоты зданий, строений, сооружений подлежат согласованию с соответствующими ведомствами, установившими указанные особые условия.

1. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

* + - * площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
			* открытыми спортивными площадками;
			* площадками для выгула собак;
			* грунтовыми пешеходными дорожками;
			* малыми архитектурными формами;
			* другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Кемеровской области (утверждены постановлением Администрации Кемеровской области от 14.10.2009 г. № 406).

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. Требования к озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами. Лесополосы – посадки высокорослых деревьев, расположенные вдоль автомобильных и железных дорог – являются территориями ССЗ.

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Кемеровской области, утвержденными постановлением Администрации Кемеровской области от 14.10.2009 г. № 406.

2. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

3. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);

открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:

* + - * для жилых многоквартирных домов не менее 70% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах поселения и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок;
			* для объектов иного назначения 100% от расчетного.

Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах населенного пункта.

5. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

6. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Кемеровской области (утверждены постановлением Администрации Кемеровской области от 14.10.2009 г. № 406).

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

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

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

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

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Новоромановского сельского поселения.

5. Глава Новоромановского сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
2. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Новоромановского сельского поселения

1. Правилами установлены территориальные зоны, границы которых обозначены на Карте градостроительного зонирования следующих двух видов:

* + - * основные территориальные зоны, определяющие общие градостроительные регламенты для объектов недвижимости, находящихся на данной территории;
			* зоны с особыми условиями использования территории, устанавливающие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.
	1. Устанавливаются следующие виды территориальных зон, кодовое обозначение которых соответствует единому классификатору градостроительного зонирования по Юргинскому району (Приложение 1):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование зоны** | **Кодовое обозначение зоны** | **Площадь, га** |
| **Земли населенных пунктов** | **1051,15** |
| **Жилая зона** | **770,32** |
| 1 | Подзона среднеэтажной жилой застройки (от 3 до 6 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур | ЖЗ 3 | 0,34 |
| 2 | Подзона малоэтажной жилой застройки (от 1 до 3 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур | ЖЗ 4 | 120,02 |
| 3 | Подзона индивидуальной жилой застройки с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур | ЖЗ 5 | 649,96 |
| **Общественно-деловая зона** | **20,06** |
| 4 | Зона для размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | ОДЗ | 20,06 |
| **Производственная и коммунально-складская зона** | **67,97** |
| 5 | Зона для размещения производственных и коммунально-складских объектов, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | ПР | 67,97 |
| **Зона улично-дорожной сети** | **46,14** |
| 6 | Зона улично-дорожной сети, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а так же объектов прилегающих территориальных зон с учетом соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований | УДС | 46,14 |
| **Зона инженерной инфраструктуры** | **1,54** |
| 7 | Зона для размещения объектов инженерной инфраструктуры | ИЗ | 1,54 |
| **Зона сельскохозяйственного использования** | **23,19** |
| 8 | Подзона сельскохозяйственных угодий, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | СХ 1 | 7,35 |
| 9 | Подзона для размещения объектов сельскохозяйственного производства, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | СХ 2 | 12,89 |
| 10 | Подзона для размещения дач и коллективных садоводств с учреждениями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур | СХ 3 | 2,95 |
| **Зона рекреационного назначения** | **118,31** |
| 11 | Подзона рекреационного назначения – древесно-кустарниковой растительности и насаждений общего пользования, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | Р 1 | 112,65 |
| 12 | Подзона рекреационного назначения - акватории | Р 3 | 5,66 |
| **Зона специального назначения** | **3,62** |
| 13 | Подзона специального назначения для размещения кладбищ | СН 1 | 3,62 |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** | **490,32** |
| **Земли транспорта** | **269,38** |
| 14 | Земли автомобильного транспорта, с включением объектов прилегающих территориальных зон с учетом соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований | ЗТ 1 | 269,38 |
| **Земли промышленности** | **13,63** |
| 15 | Земли для размещения производственных и коммунально-складских объектов, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | ЗПР 1 | 3,30 |
| 16 | Земли для размещения объектов добывающей промышленности, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | ЗПР 2 | 10,33 |
| **Земли инженерной инфраструктуры** | **0,65** |
| 17 | Земли для размещения объектов инженерной инфраструктуры | ЗИИ | 0,65 |
| **Земли специального назначения** | **28 239,54** |
| 18 | Земли специального назначения для размещения кладбищ | ЗСН 1 | 3,38 |
| 19 | Земли специального назначения для размещения полигонов твердых бытовых отходов | ЗСН 4 | 5,01 |
| 20 | Земли специального назначения для размещения военных и режимных объектов, с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обеспечением данной зоны | ЗСН 5 | 28 231,15 |
| **Земли лесного фонда** | **13 879,48** |
| 21 | Земли лесного фонда | ЗЛФ | 13 879,48 |
| **Земли сельскохозяйственного назначения** | **13 768,82** |
| 22 | Земли сельскохозяйственного назначения с древесно-кустарниковой растительностью | ЗСХ 1 | 24 874,48 |
| 23 | Земли сельскохозяйственного назначения для размещения объектов сельскохозяйственного производства, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур | ЗСХ 2 | 58,04 |
| **Земли водного фонда** | **1 242,47** |
| 24 | Земли водного фонда | ЗВФ | 1 242,47 |
| **ИТОГО ЗЕМЕЛЬ В АДМИНИСТРАТИВНЫХ ГРАНИЦАХ** | **69 628,72** |
| **Зоны ограничений** |  |
| 25 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения | О 1 |  |
| 26 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях береговой линии и водоохранных зон  | О 2 |  |
| 27 | Ограничения использования объектов недвижимости на территории прибрежно-защитной полосы | О 3 |  |
| 28 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях санитарно-защитных зон | О 4 |  |
| 29 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера | О 5 |  |
| 30 | Ограничение использования объектов недвижимости на территориях охранных зон объектов инженерной инфраструктуры | О 6 |  |

1. Жилые зоны. Градостроительные регламенты.

Жилая зона предназначена для организации комфортной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В состав жилых зон включаются зоны застройки малоэтажными (1-3 этажей) жилыми домами; жилыми домами усадебного типа и жилая застройка иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального, коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального, общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающие вибраций, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающие радиационных и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающие более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

1. **Подзона среднеэтажной жилой застройки (от 3 до 6 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур.**
2. Кодовое обозначение – ЖЗ 3.
3. Цели выделения подзоны:

Подзона усадебной жилой застройки ЖЗ 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из серднеэтажной жилой застройки (от 3 до 6 этажей включительно).

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь та-ких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| **2.** | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **3.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **4.** | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **5.** | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| **6.** | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **2.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **3.** | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| **4.** | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **5.** | Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **6.** | Развлечения | 4.8 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| **7.** | Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| **8.** | Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **9.** | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par174) |

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Благоустройство и озеленение |

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

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 600 | 5000 | 3 | 4 этажа | 70 |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 600 | 5000 | 3 | 4 этажа | 70 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 4 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 300 | 3000 | 3 | 4 этажа | 90 |
| 5 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | 1000 | 5000 | 3 | 4 этажа | 30 |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 1000 | 5000 | 3 | 4 этажа | 80 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Деловое управление | 4.1 | 300 | 10000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 2 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 3 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 300 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 4 | Общественное питание | 4.6 | 300 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 5 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 500 | 5000 | 3 | 4 этажа | 80 |
| 6 | Развлечения | 4.8 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 7 | Социальное обслуживание | 3.2 | 1000 | 5000 | 3 | 4 этажа | 40 |
| 8 | Религиозное использование | 3.7 | 500 | 5000 | 3 | 6 метров | 70 |
| 9 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 500 | 5000 | 8 | 6 метров | 90 |

1. **Подзона малоэтажной жилой застройки (от 1 до 3 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур.**

1. Кодовое обозначение – **ЖЗ 4**.

2. Цели выделения подзоны:

Подзона предназначена для формирования жилых районов многоквартирных домов не выше трех этажей включительно и малоэтажной жилой застройки с участками при квартирах, блокированной и секционной с минимально разрешенным набором услуг местного значения, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **2.** | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| **3.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **4.** | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **5.** | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| **6.** | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| **2.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **3.** | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| **4.** | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **5.** | Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **6.** | Развлечения | 4.8 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| **7.** | Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| **8.** | Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **9.** | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par174) |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Благоустройство и озеленение |

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

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 600 | 5000 | 3 | 4 этажа | 70 |
| 2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 600 | 3000 | 3 | 4 этажа | 70 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 4 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 300 | 3000 | 3 | 4 этажа | 90 |
| 5 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | 1000 | 5000 | 3 | 4 этажа | 30 |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 1000 | 5000 | 3 | 4 этажа | 80 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 600 | 1500 | от основного строения до красной линии улицы – 5 от основного строения до красной линии проезда – 3 от основного строения до границ соседнего земельного участка – 3 от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 от хозяйственных построек до границ соседнего земельного участка – 1  | 3 этажа | 60 |
| 2 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 3 | Банковская и страховая деятельность |  | 300 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 4 | Общественное питание |  | 300 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 5 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 500 | 5000 | 3 | 4 этажа | 80 |
| 6 | Развлечения | 4.8 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 7 | Социальное обслуживание | 3.2 | 1000 | 5000 | 3 | 4 этажа | 40 |
| 8 | Религиозное использование | 3.7 | 500 | 5000 | 3 | 6 метров | 70 |
| 9 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 500 | 5000 | 8 | 6 метров | 90 |

1. **Подзона индивидуальной жилой застройки с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур.**
2. Кодовое обозначение **– ЖЗ 5.**
3. Цели выделения подзоны:

Подзона индивидуальной жилой застройки ЖЗ 5 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из одноквартирных, одно – двух – трехэтажных домов усадебного типа, а также для индивидуального строительства в сельских поселениях.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| **2.** | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **3.** | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных |
| **4.** | Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| **5.** | Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **6.** | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **7.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **8.** | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **9.** | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| **10.** | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| **2.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **3.** | Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **4.** | Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **5.** | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par174) |
| **6.** | Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Благоустройство и озеленение, размещение хозяйственных построек на приусадебных участках, размещение гаражей для хранения личного автотранспорта и инвентаря |

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

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 600 | 1500 | от основного строения до красной линии улицы – 5; от основного строения до красной линии проезда – 3; от основного строения до границ соседнего земельного участка – 3 от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 от хозяйственных построек до границ соседнего земельного участка – 1  | 3 этажа | 60 |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 600 | 5000 | 3 | 3 этажа | 70 |
| 3 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 400 | 2000 | 5 | 3 этажа | 60 |
| 4 | Ведение огородничества | 13.1 | 400 | 2000 | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| 5 | Ведение садоводства | 13.2 | 400 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 6 | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 400 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 7 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 8 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 300 | 3000 | 3 | 3 этажа | 90 |
| 9 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | 1000 | 5000 | 3 | 3 этажа | 30 |
| 10 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 1000 | 5000 | 3 | 3 этажа | 80 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 600 | 3000 | 3 | 3 этажа | 70 |
| 2 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 3 метра | 80 |
| 3 | Религиозное использование | 3.7 | 500 | 5000 | 3 | 6 метров | 70 |
| 4 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 500 | 5000 | 3 | 3 этажа | 80 |
| 5 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 500 | 5000 | 8 | 6 метров | 90 |
| 6 | Рынки | 4.3 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 50 |

1. Общественно деловая зона.

1. Кодовое обозначение – **ОДЗ**.

2. Цели выделения зоны:

Зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Наличие объектов каждой подзоны не исключает размещения объектов, общих для зоны ОДЗ по согласованию с Администрацией муниципального образования

1. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Деловое управление | **4.1** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **2.** | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| **3.** | Общественное управление | 3,8 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| **4.** | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **5.** | Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| **6.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **7.** | Развлечения | 4.8 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| **8.** | Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| **9.** | Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **10.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **11.** | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par174) |
| **12.** | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| **13.** | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **14.** | Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **15.** | Культурное развитие | 3.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;устройство площадок для празднеств и гуляний;размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| **16.** | Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **17.** | Историческая деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| **18.** | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| **19.** | Спорт | 5.1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей |
| **20.** | Образование и просвещение | 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](#Par212) - [3.5.2](#Par216) |
| **21.** | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи |
| **22.** | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| **23.** | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Благоустройство и озеленение |

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

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Деловое управление | 4.1 | 300 | 10000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 2 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 300 | 10000 | 3 | 15 метров | 80 |
| 3 | Общественное управление | 3,8 | 300 | 10000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 4 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 300 | 5000 | 3 | 5 этажей | 90 |
| 5 | Социальное обслуживание | 3.2 | 1000 | 5000 | 3 | 5 этажей | 40 |
| 6 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 7 | Развлечения | 4.8 | 100 | 10000 | 3 | 15 метров | 80 |
| 8 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 50 |
| 9 | Рынки | 4.3 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 50 |
| 10 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 15 метров | 80 |
| 11 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 500 | 5000 | 8 | 10 метров | 90 |
| 12 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | 100 | 5000 | 3 | 10 метров | 90 |
| 13 | Общественное питание | 4.6 | 300 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 14 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 500 | 5000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 15 | Культурное развитие | 3.6 | 500 | 5000 | 3 | 5 этажей | 70 |
| 16 | Религиозное использование | 3.7 | 500 | 5000 | 3 | 15 метров | 70 |
| 17 | Историческая деятельность | 9.3 | 100 | 5000 | 3 | 5 этажей | 70 |
| 18 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | 100 | 5000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 19 | Спорт | 5.1 | 100 | 10000 | 3 | 30 метров | 90 |
| 20 | Образование и просвещение | 3.5 | 1000 | 10000 | 3 | 5 этажей | 70 |
| 21 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 1000 | 10000 | 3 | 5 этажей | 40 |
| 22 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 1000 | 5000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 23 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1000 | 5000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 600 | 5000 | 3 | 4 этажа | 70 |

1. Производственная и коммунально-складская зона.

1. Код обозначения зоны – **ПР, ЗПР1, ЗПР2.**

2. Цель выделения зоны:

Производственные зоны предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;

промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;

промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Критерием для определения размера санитарно-защитной зоны является непревышение на ее внешней границе и за ее пределами предельно-допустимых концентраций загрязняющих веществ атмосферного воздуха населенных мест, предельно допустимых уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

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

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Тяжелая промышленность | 6.2 | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| **2.** | Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей |
| **3.** | Легкая промышленность | 6.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| **4.** | Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон |
| **5.** | Пищевая промышленность | 6.4 | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| **6.** | Нефтехимическая промышленность | 6.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| **7.** | Строительная промышленность | 6.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| **8.** | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| **9.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **10.** | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| **11.** | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| **12.** | Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **13.** | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par174) |
| **14.** | Автомобильный транспорт | 7.2 | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| **15.** | Железнодорожный транспорт | 7.1 | Размещение железнодорожных путей;размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| **16.** | Трубопроводный транспорт | 7.5 | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **17.** | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **2.** | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

**Вспомогательные виды использования**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Тяжелая промышленность | 6.2 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 |
| 3 | Легкая промышленность | 6.3 |
| 4 | Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 |
| 5 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 6 | Нефтехимическая промышленность | 6.5 |
| 7 | Строительная промышленность | 6.6 |
| 8 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 |
| 9 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 10 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 1000 | 50000 | 8 | 30 метров | 80 |
| 11 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 1000 | 10000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 12 | Деловое управление | 4.1 | 300 | 10000 | 3 | 5 этажей | 80 |
| 13 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 500 | 5000 | 8 | 10 метров | 90 |
| 14 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 15 | Железнодорожный транспорт | 7.1 |
| 16 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 17 | Склады | 6.9 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины | 6.7 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 | 300 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |

1. Подзона автомобильного транспорта вне населенных пунктов, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

1. Коды обозначения зон – **ЗТ 1**.

2. Цель выделения зон:

развитие системы автомобильных дорог поселкового значения.

3. Зона предназначена для обеспечения условий формирования улиц, а также прокладки подземных и надземных магистральных инженерных коммуникаций.

Границами зоны являются красные линии улиц, магистралей и иных дорог. Территория зоны относится к землям общего пользования.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка и (или) объекта капитального строительства в порядке, установленном правовыми актами Главы сельского поселения.

Объекты капитального строительства, находящиеся на земельных участках в проектных границах улично-дорожной сети, не подлежат развитию и реконструкции.

Пропускную способность сети улиц и дорог, число мест хранения автомобилей следует определять исходя из уровня автомобилизации (автомобилей на 1000 человек):

- для сельских населенных пунктов - 180 - 200 автомобилей, включая 1 -2 такси и 3 - 4 ведомственных автомобиля, 10 - 20 грузовых автомобилей.

Указанный уровень автомобилизации допускается уменьшать, но не более чем на 20 процентов, или увеличивать в зависимости от местных условий.

При непосредственном примыкании тротуаров к стенам зданий, подпорным стенкам или оградам следует увеличивать их ширину не менее чем на 0,5 м.

Въезды на территорию микрорайонов и кварталов, а также сквозные проезды следует предусматривать на расстоянии не более 300 м один от другого, а в реконструируемых районах — не более 180 м. Примыкания проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения допускаются на расстоянии не менее 50 м от стоп-линии перекрестков. При этом до остановки общественного транспорта должно быть не менее 20 м.

Для подъезда к группам жилых зданий, крупным учреждениям и предприятиям обслуживания, торговым центрам следует предусматривать основные проезды, а к отдельно стоящим зданиям — второстепенные проезды. На второстепенных проездах с одной полосой движения следует предусматривать разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м на расстоянии не более 75м одна от другой.

Тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

В зонах массового отдыха населения и на других озелененных территориях следует предусматривать велосипедные дорожки, изолированные от улиц, дорог и пешеходного движения. На магистральных улицах районного значения допускается предусматривать велосипедные дорожки по краю проезжих частей, выделенные разделительными полосами.

Ширина велосипедной полосы должна быть не менее 1,2 м при движении в направлении транспортного потока и не менее 1,5 м при встречном движении. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуара, должна быть не менее 1 м. Наименьшие расстояния безопасности от края велодорожки следует принимать, м:

- до проезжей части, опор транспортных сооружений и деревьев - 0,75;

- до тротуаров - 0,5;

- до стоянок автомобилей и остановок общественного транспорта - 1,5.

 Для обеспечения подъездов к группам жилых зданий и иных объектов, а также к отдельным зданиям в микрорайонах следует предусматривать основные и второстепенные проезды.

Ширину проезжих частей основных проездов следует принимать не менее 6 м, второстепенных проездов - 5,5 м; ширину тротуаров следует принимать 1,5 м.

 Для подъезда к отдельно стоящим трансформаторным подстанциям, газораспределительным пунктам, участкам школ и детских садов допускается предусматривать проезды с шириной проезжей части, равной 4,5 м.

Тупиковые проезды к отдельно стоящим зданиям должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками размером в плане 16 x 16 м или кольцом с радиусом по оси улиц не менее 10 м.

В конце проезжих частей тупиковых улиц следует устраивать площадки для разворота автомобилей с учетом обеспечения радиуса разворота 12 - 15 м. На отстойно-разворотных площадках для автобусов и троллейбусов должен быть обеспечен радиус разворота 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

 На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий "транспорт - транспорт" при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее 25 м и 40 м. Для условий "пешеход - транспорт" размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8 x 40 и 10 x 50 м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Примечание: в условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов следует обеспечивать средствами регулирования и специального технического оборудования.

Организация светофорного регулирования на уличной сети определяется требованиями ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств», ГОСТ Р 52282-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Светофоры дорожные. Типы и основные параметры. Общие технические требования. Методы испытаний».

4 Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par174) |
| **2.** | Автомобильный транспорт | 7.2 | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| **3.** | Трубопроводный транспорт | 7.5 | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **4.** | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **5.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **6.** | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Энергетика | 6.7 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par182) |
| **2.** | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par182) |
| **3.** | Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Благоустройство и озеленение |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 500 | 5000 | 8 | 6 метров | 90 |
| 2 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 3 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 4 | Склады | 6.9 |
| 5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Градостроительный регламент в соответствии со ст. 36 ч.4 Градостроительного кодекса РФ не распространяется  |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Энергетика | 6.7 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Связь | 6.8 |
| 3 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 500 | 5000 | 3 | 5 этажей | 80 |

1. Зона инженерной инфраструктуры.

 Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания.

При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

При прокладке сетей застройщик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

1. Код обозначения зоны – **ИЗ, ЗИИ**.

2. Цель выделения зоны:

Формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Энергетика | 6.7 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par182) |
| **2.** | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par182) |
| **3.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **4.** | Трубопроводный транспорт | 7.5 | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **2.** | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

**Вспомогательные виды использования**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Энергетика | 6.7 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Связь | 6.8 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 4 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Общественное питание | 4.6 | 100 | 5000 | 3 | 6 метров | 80 |
| 2 | Склады | 6.9 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

1. Градостроительный регламент подзоны сельскохозяйственного назначения с древесно-кустарниковой растительностью

1. Код обозначения подзоны – **СХ1, ЗСХ 1**.

2. Цель выделения подзоны:

Сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, предназначенных для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур |
| **2.** | Овощеводство | 1.3 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| **3.** | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур |
| **4.** | Садоводство | 1.5 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
| **5.** | Пчеловодство | 1.12 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения ипервичной переработкипродукции пчеловодства |
| **6.** | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| **7.** | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| **8.** | Питомники | 1.17 | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| **9.** | Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| **10.** | Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **11.** | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| **2.** | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

**Вспомогательные виды использования**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | 400 | 1000000 | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Овощеводство | 1.3 | 400 | 10000 |
| 3 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | 400 | 10000 |
| 4 | Садоводство | 1.5 | 400 | 10000 | 3 | 3 метра | 40 |
| 5 | Пчеловодство | 1.12 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 6 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | 500 | 5000 | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 7 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | 400 | 10000 |
| 8 | Питомники | 1.17 | 400 | 10000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 9 | Ведение огородничества | 13.1 | 200 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 10 | Ведение садоводства | 13.2 | 200 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 11 | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 200 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 1000 | 50000 | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Склады | 6.9 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования и назначения (подзоны для размещения объектов сельскохозяйственного использования и назначения с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур)

1. Коды обозначения подзон – **СХ 2, ЗСХ 2** .

2. Цель выделения подзоны:

Сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Животноводство | 1.7 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |
| **2.** | Рыбоводство | 1.13 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| **3.** | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| **4.** | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| **6.** | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| **7.** | Растениеводство | 1.1 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. |
| **8.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| **2.** | Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **3.** | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **4.** | Приюты для животных | 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведенияживотных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| **5.** | Автомобильный транспорт | 7.2 | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| **6.** | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

**Вспомогательные виды использования**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Животноводство | 1.7 | 400 | 10000 | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Рыбоводство | 1.13 | 400 | 10000 |
| 3 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | 500 | 5000 |
| 4 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 1000 | 50000 |
| 5 | Питомники | 1.17 | 400 | 10000 |
| 6 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | 1000 | 50000 |
| 7 | Растениеводство |  | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| 8 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Ведение огородничества | 13.1 | 200 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 2 | Ведение садоводства | 13.2 | 200 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 3 | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 200 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 4 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| 5 | Приюты для животных | 3.10.2 |
| 6 | Склады | 6.9 |

1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования и назначения (подзоны для размещения дач и коллективных садоводств с учреждениями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур)

1. Коды обозначения подзон – **СХ 3**.

2. Цель выделения подзоны:

Выделение территории для размещения дач и коллективных садоводств с учреждениями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а так же объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Ведение огородничества | 13.1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| **2.** | Ведение садоводства | 13.2 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **3.** | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **4.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Благоустройство и озеленение |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Ведение огородничества | 13.1 | 400 | 2000 | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| 2 | Ведение садоводства | 13.2 | 400 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 3 | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 400 | 2000 | 3 | 6 метров | 40 |
| 5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 3 метра | 80 |

1. Зоны рекреационного назначения.

 1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, лесопарки, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.

2. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На территориях рекреационных зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

1. В составе рекреационных зон могут выделяться озелененные территории общего пользования, зоны массового отдыха.

Рекреационные зоны формируются на землях общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары и другие озелененные территории общего пользования); на землях оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; землях памятников истории и культуры, музея.

1. Зона рекреации водного объекта - водный объект или его участок с прилегающим к нему берегом, используемый для отдыха населения.

Качество воды водных объектов в местах рекреационного водопользования должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

1. Доля рекреации на незастроенных пространствах Новоромановского сельского поселения должна составлять не менее 60%.

 **Статья 42.1 Подзона рекреационного назначения – древесно-кустарниковой растительности и насаждений общего пользования, с включением объектов общего пользования.**

1. Код обозначения подзоны – **Р 1**.

2. Цели выделения подзоны:

сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание условий комфортного посещения лесных территорий.

3. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны Р 1, только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны Р 1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется Администрацией Новоромановского сельского поселения .

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Отдых (рекреация) | 5.0 | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#Par315) - [5.5](#Par335) |
| **2.** | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| **3.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **2.** | Пчеловодство | 1.12 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| **3.** | Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **4.** | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par182) |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Лесные насаждения (городские леса), древесно-кустарниковая растительность |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Отдых (рекреация) | 5.0 | 10 | 1000000 | 3 | 3 метра | 20 |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Градостроительный регламент в соответствии со ст. 36 ч.4 Градостроительного кодекса РФ не распространяется  |
|  3 | Коммунальное обслуживание |  3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Общественное питание | 4.6 | 100 | 5000 | 3 | 3 метра | 80 |
| 2 | Пчеловодство | 1.12 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 3 | Религиозное использование | 3.7 | 500 | 5000 | 3 | 6 метров | 70 |
| 4 | Связь | 6.8 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

1. Зона специального назначения (Подзона для размещения кладбищ).

1. Кодовое обозначение подзоны – **СН 1, ЗСН 1**.

2. Цель выделения:

обеспечение правовых условий размещения кладбищ и крематория.

3. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле", СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения" (далее - СанПиН 2.1.1279-03).

4. Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

* санитарно-эпидемиологической обстановки;
* градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;
* геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных; почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;
* эрозионного потенциала и миграции загрязнений;
* транспортной доступности.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

* иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытых водоемов, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей; не затопляться при паводках;
* должен быть доступен для инвалидов и маломобильных лиц; иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 метра от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
* иметь сухую пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 метра и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18 процентов;
* располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.
1. Не разрешается размещать кладбища на территориях:
	* первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных вод;
	* зон санитарной, горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
	* с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
	* со стоянием грунтовых вод менее 2 метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
	* на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно- оздоровительных целей.
2. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного населенного пункта, поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норма земельного участка на одно захоронение.

Размер земельного участка для территории кладбища принимается исходя из нормы 0,24 га на 1 тыс. человек в соответствии со СНиП 2.07.01­89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

1. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

* 500 метров - кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);
* 300 метров - кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 10 до 20 га;
* 100 метров - кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью до 10 и менее га;
* 50 метров - для сельских закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;
* от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

9. Крематории размещаются на отведенных участках земли с подветренной стороны по отношению к жилой территории на расстоянии от жилых, общественных, лечебно-профилактических зданий, спортивно- оздоровительных и санаторно-курортных зон:

500 м - без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью;

1000 м - при количестве печей более одной.

10. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Ритуальная деятельность | 12.1 | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений |
| **2.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **2.** | Религиозное использование | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **3.** | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Ритуальная деятельность | 12.1 | 200 | 400000 | 6 | 4 метра | 90 |
| 2 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 3 метра  | 80 |
| 2 | Религиозное использование | 3.7 | 500 | 5000 | 3 | 6 метров | 70 |
| 3 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3.3 | 300 | 3000 | 3 | 4 этажа |

1. Зона специального назначения (Подзона для размещения полигонов для твердых бытовых отходов).

1. Кодовое обозначение подзоны – **ЗСН 4**.

2. Цель выделения:

обеспечение правовых условий размещения полигонов для твердых бытовых отходов.

 3. Полигоны твердых бытовых отходов (далее - ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно- эпидемиологическую безопасность населения.

4. При разработке градостроительной документации необходимо учитывать обеспеченность территории объектами санитарной очистки территории. Для определения размеров земельных участков предприятий и сооружений по обращению с бытовыми отходами необходимо учитывать нормативы накопления отходов.

5. Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно - защитных зон.

6. Рекомендуемые максимальные расстояния вывоза ТБО на полигоны

|  |  |
| --- | --- |
| Тип населенного пункта | Расстояние вывоза ТБО, км |
| Крупные | 50 |
| Большие, средние | 20 |
| Малые | 10 |

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

7. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс.куб.м ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

8. Полигон проектируют из двух взаимосвязанных территориальных частей: территории, занятой под складирование ТБО, и территории для размещения хозяйственно-бытовых объектов.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно- бытового здания.

В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе одна контрольная скважина - выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 - 2 скважины - ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

9. Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

Складирование ТБО в воду, на болотистых и заливаемых паводковыми водами участках не допускается. Для использования таких участков под полигон ТБО на них должна устраиваться подсыпка инертными материалами на высоту, превышающую на 1 м максимальный уровень поверхностных или паводковых вод.

К полигонам ТБО должны проектироваться удобные подъездные пути.

10. Прием трупов павших животных, конфискатов боен мясокомбинатов на полигоны твердых бытовых отходов не допускается в соответствии с СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов».

На полигоны твердых бытовых отходов разрешен прием твердых бытовых отходов лечебно-профилактических учреждений (далее - ЛПУ) в соответствии с правилами сбора, хранения и удаления отходов ЛПУ.

11. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Специальная деятельность | 12.2 | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки |
| **2.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Специальная деятельность | 12.2 | 1000 | 500000 | 6 | 4 метра | 90 |
| 2 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 3 метра  | 80 |

1. Зона специального назначения (Подзона специального назначения – военных и режимных объектов, с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обеспечением данной зоны).

1. Кодовое обозначение подзоны – **ЗСН 5**.

2. Цель выделения:

Зона предназначена для обеспечения условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

На территории зоны запрещается размещение арсеналов, военных баз и складов боеприпасов и взрывчатых веществ.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Обеспечение вооруженных сил | 8.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования |
| **2.** | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| **3.** | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- |
| **4.** | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- |
| **1.** | Размещение наземных автостоянок, парковок, гаражей |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Код вида** | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **минимальные** | **максимальные** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Обеспечение вооруженных сил | 8.1 | Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1 | Магазины | 4.4 | 100 | 5000 | 3 | 3 метра  | 80 |

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ
2. Ограничения использования объектов недвижимости на территориях зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (О1).

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

* 1. территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;
	2. не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
	3. здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.
	4. в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;
	5. водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;
	6. все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

* + 1. выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
	1. бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
	2. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;
	3. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

* 1. своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

* + 1. не допускается:
			- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
			- применение удобрений и ядохимикатов;
			- рубка леса главного пользования и реконструкции.
1. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

* 1. на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);
	2. не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ЗСО ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

* + 1. выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области (далее – Управление Роспотребнадзора по Кемеровской области);
	1. регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
	2. недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
	3. все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Кемеровской области лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;
	4. использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;
	5. при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

* + 1. запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

* 1. не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
	2. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);
	3. не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;
	4. запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
	5. использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;
	6. в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, в которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно–защитной полосе водоводов:

* + 1. в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;
1. не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости на территориях береговой линии, водоохранных зон и прибрежно-защитной полосы (О2, О3).

1. Береговая линия - граница водного объекта определяется для реки по среднемноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом.

2. На территории береговой линии и водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

3. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств, а так же для забора воды в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

4. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

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

5. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

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

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

1. Ограничения использования объектов недвижимости на территории санитарно-защитных зон (О4).

1. На территории санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

* 1. на территории СЗЗ не допускается размещение:
		+ - жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
			- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
			- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
			- спортивных сооружений;
			- детских площадок;
			- образовательных и детских учреждений;
			- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
			- других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
1. в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:
	* + - объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
			- объекты пищевых отраслей промышленности;
			- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
			- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
2. в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:
	* + - здания, связанные с обслуживанием промышленного предприятия;
			- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
			- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
			- здания управления;
			- здания административного назначения;
			- поликлиники;
			- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
			- бани;
			- прачечные;
			- объекты торговли и общественного питания;
			- гостиницы;
			- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;
			- пожарные депо;
			- местные и транзитные коммуникации;
			- ЛЭП;
			- электроподстанции;
			- нефте- и газопроводы;
			- артезианские скважины для технического водоснабжения;
			- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
			- канализационные насосные станции;
			- сооружения оборотного водоснабжения;
			- автозаправочные станции;
			- станции технического обслуживания автомобилей;
3. в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

1. Ограничения использования объектов недвижимости на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (О5).

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций разрабатываются в соответствии СП 11-112-2001.

1. Ограничения использования объектов недвижимости на территориях охранных зон объектов инженерной инфраструктуры (О6).

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций разрабатываются в соответствии СП 11-112-2001.

Приложение 1

**Классификатор градостроительного зонирования Юргинского района**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование зоны** | **Кодовое обозначение зоны** |
| **Земли населенных пунктов** |
| **Жилая зона** |
| 1 | Подзона жилой застройки повышенной этажности (выше 9 этажей), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур. | ЖЗ 1 |
| 2 | Подзона многоэтажной жилой застройки (от 6 до 9 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур. | ЖЗ 2 |
| 3 | Подзона среднеэтажной жилой застройки (от 3 до 6 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур. | ЖЗ 3 |
| 4 | Подзона малоэтажной жилой застройки (от 1 до 3 этажей включительно), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур. | ЖЗ 4 |
| 5 | Подзона индивидуальной жилой застройки с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур. | ЖЗ 5 |
| **Общественно-деловая зона** |
| 6 | Зона для размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | ОДЗ |
| **Производственная и коммунально-складская зона** |
| 7 | Зона для размещения производственных и коммунально-складских объектов, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | ПР |
| **Зона улично-дорожной сети** |
| 8 | Зона улично-дорожной сети, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а так же объектов прилегающих территориальных зон с учетом соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований. | УДС |
| **Зона внешнего транспорта** |
| 9 | Зона железнодорожного транспорта, с включением объектов прилегающих территориальных зон с учетом соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований. | ТИ |
|  | **Зона инженерной инфраструктуры** |  |
| 10 | Зона для размещения объектов инженерной инфраструктуры. | ИЗ |
| **Зона сельскохозяйственного использования** |
| 11 | Подзона сельскохозяйственных угодий, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | СХ 1 |
| 12 | Подзона размещения объектов сельскохозяйственного производства, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | СХ 2 |
| 13 | Подзона для размещения дач и коллективных садоводств с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктур. | СХ 3 |
| **Зона рекреационного назначения** |
| 14 | Подзона рекреационного назначения – древесно-кустарниковой растительности и насаждений общего пользования, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | Р 1 |
| 15 | Подзона рекреационного назначения – объектов отдыха, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | Р 2 |
| 16 | Подзона рекреационного назначения – акватории. | Р 3 |
| **Зона специального назначения** |
| 17 | Подзона специального назначения для размещения кладбищ. | СН 1 |
| 18 | Подзона специального назначения для размещения скотомогильников. | СН 2 |
| 19 | Подзона специального назначения для размещения отстойников. | СН 3 |
| 20 | Подзона специального назначения для размещения полигонов твердых бытовых отходов. | СН 4 |
| 21 | Подзона специального назначения для размещения военных и режимных объектов, с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обеспечением данной зоны. | СН 5 |
| **Зона резервного фонда** |
| 22 | Зона резервного фонда. | РФ |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** |
| **Земли транспорта** |
| 23 | Земли автомобильного транспорта, с включением объектов прилегающих территориальных зон с учетом соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований. | ЗТ 1 |
| 24 | Земли железнодорожного транспорта, с включением объектов прилегающих территориальных зон с учетом соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований. | ЗТ 2 |
| **Земли промышленности** |
| 25 | Земли для размещения производственных и коммунально-складских объектов с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | ЗПР 1 |
| 26 | Земли для размещения объектов добывающей промышленности с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | ЗПР 2 |
| **Зона инженерной инфраструктуры** |
| 27 | Зона для размещения объектов инженерной инфраструктуры. | ЗИИ |
| **Земли специального назначения** |
| 28 | Земли специального назначения для размещения кладбищ | ЗСН 1 |
| 29 | Земли специального назначения для размещения скотомогильников. | ЗСН 2 |
| 30 | Земли специального назначения для размещения отстойников. | ЗСН 3 |
| 31 | Земли специального назначения для размещения полигонов твердых бытовых отходов. | ЗСН 4 |
| 32 | Земли специального назначения для размещения военных и режимных объектов, с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обеспечением данной зоны. | ЗСН 5 |
| **Земли лесного фонда** |
| 33 | Земли лесного фонда. | ЗЛФ |
| **Земли сельскохозяйственного назначения** |
| 34 | Земли сельскохозяйственного назначения с древесно-кустарниковой растительностью. | ЗСХ 1 |
| 35 | Земли сельскохозяйственного назначения для размещения объектов сельскохозяйственного производства, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | ЗСХ 2 |
| 36 | Земли сельскохозяйственного назначения для размещения дач и коллективных садоводств, с включением объектов инженерной и транспортной. | ЗСХ 3 |
| **Земли особо охраняемых территорий и объектов** |
| 37 | Земли особо охраняемых природных территорий-заказник. | ЗО 1 |
| 38 | Земли рекреационного назначения – объектов отдыха, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур. | ЗО 2 |
| **Земли запаса** |
| 39 | Земли запаса | ЗЗ |
| **Земли водного фонда** |
| 40 | Земли водного фонда. | ЗВФ |
| **Зоны ограничений** |
| 41 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. | О 1 |
| 42 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях береговой линии и водоохранных зон. | О 2 |
| 43 | Ограничения использования объектов недвижимости на территории прибрежно-защитной полосы. | О 3 |
| 44 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях санитарно-защитных зон. | О 4 |
| 45 | Ограничения использования объектов недвижимости на территориях, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера. | О 5 |
| 46 | Ограничение использования объектов недвижимости на территориях охранных зон объектов инженерной инфраструктуры. | О 6 |

Приложение 2

**Регламент осуществления функций по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков**

**1. Общие положения**

1.1 Настоящий Регламент определяет последовательность и сроки осуществления Администрацией сельского поселения (далее – Администрация) функций по организации предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков на территории сельского поселения, распоряжение которыми в соответствии с федеральными законами отнесено к полномочиям органов местного самоуправления поселения (далее – земельные участки).

1.2 Исполнение указанных в пункте 1.1 настоящего Регламента функций осуществляется Администрацией в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Российской Федерации, правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

1.3 Исполнение функции, указанных в пункте 1.1 настоящего Регламента, осуществляет специально уполномоченные структурные подразделения или должностные лица Администрации: по архитектуре и градостроительству (далее - архитектор), по управлению муниципальным имуществом сельского поселения (далее - специалист по имуществу)

1.4 Настоящий Регламент не распространяется на отношения, возникающие при предоставлении земельных участков для жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства) и для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

**2. Требования к порядку исполнения функций по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков**

2.1 Информирование граждан и юридических лиц о порядке осуществления функций по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляется специалистом по имуществу путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Администрации в сети Интернет в разделе «Управление муниципальным имуществом».

2.2 Функции по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляются специалистом п имуществу и архитектором в сроки, указанные в приложении к настоящему Регламенту, если иные сроки совершения соответствующих действий не установлены Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Регламентом или иными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

2.3 Перечень документов, необходимых для исполнения специалистом по имуществу, архитектором функций по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков, определяется в соответствии с федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления земельных участков.

Информационные перечни и типовые формы документов, представляемых гражданами и юридическими лицам для предоставления земельных участков, утверждаются правовыми актами органив местного самоуправления сельского поселения.

2.4 Последовательность исполнения специалистом по имуществу, архитектором функций, указанных в пункте 1.1 настоящего Регламента, определяется в соответствии с приложением к настоящему Регламенту, если иной порядок совершения соответствующих действий не установлен федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Регламентом или иными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

2.5 Приостановление и прекращение исполнения функций по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляется Администрацией в случаях и порядке, установленных федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

**3. Осуществление контроля за исполнением функций по оформлению прав граждан и юридических лиц на земельные участки**

3.1 Контроль за соблюдением требований настоящего Регламента специалистом по имуществу и архитектором осуществляется Администрацией сельского поселения.

Контроль за соблюдением требований настоящего Регламента должностными лицами и специалистами иных структурных подразделений Администрации осуществляется руководителями соответствующих структурных подразделений Администрации и заместителем Главы сельского поселения (далее – Глава поселения) в соответствии с распределением обязанностей.

3.2 Информация об исполнении требований настоящего Регламента специалистом по имуществу и архитектором, должностным лицом иных структурных подразделений Администрации предоставляется Главе сельского поселения заместителем Главы сельского поселения в соответствии с распределением обязанностей.

Приложение 3

**ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ**

исполнения функций по предоставлению гражданам и юридическим лицам

земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Функция** | **Лицо, осуществляющее** **исполнение функции** | **Результат исполнения функции** | **Сроки****исполнения функции** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта (в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 1.1 | Прием обращений граждан, юридических лиц, исполнительных органов государственной власти о формировании земельного участка | Администрация | Регистрация заявления (обращения) в Администрацию о формировании земельного участка для строительства | В день поступления заявления |
| 1.2 | Рассмотрение соответствия размещения объекта капитального строительства градостроительным нормам, Правилам землепользования и застройки, установление отсутствия прав на земельный участок и выдача заключения о формировании участка либо отказ в формировании участка | Архитектор | Заключение о формировании земельного участка или отказ в формировании земельного участка | 7 дней |
| 1.3 | Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории населенного пункта | Администрация | Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте населенного пункта | 30 дней |
| 1.4 | Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории | Администрация | Постановление главы поселения об утверждении земельного участка | 14 дней |
| 1.5 | Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ (изготовление межевого плана земельного участка) | Администрация (осуществляется кадастровым инженером по заявке) | Межевой план земельного участка | 30 дней |
| 1.6 | Определение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (одновременно с формированием границ земельного участка) | Архитектор | Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения | 30 дней |
| 1.7 | Обеспечение государственного кадастрового учёта земельного участка | Заявитель | Кадастровый паспорт земельного участка | 30 дней |
| 1.8 | Подготовка проекта решения Главы поселения о проведении торгов (конкурса, аукциона) или предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурса, аукциона) | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о проведении торгов (конкурса, аукциона) или предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурса, аукциона) | 7 дней |
| 1.9 | Проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для строительства: |  |  |  |
| 1.9.1 | Заключение договора об оценке земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка | Специалист по имуществу | Договор на выполнение услуг по оценке | 3 дня |
| 1.9.2 | Проведение оценки земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка | Специалист по имуществу (осуществляется оценщиком на основании договора) | Отчёт об оценке земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка | 7 дней |
| 1.9.3 | Опубликование информационного сообщения о проведении торгов | Специалист по имуществу | Информационное сообщение | За 35 дней до даты проведения торгов |
| 1.9.4 | Проведение торгов | Специалист по имуществу | Протокол о результатах торгов  | 1 день |
| 1.9.5 | Оформление результатов торгов  | Специалист по имуществу | Подписанный протокол о результатах торгов | 1 день |
| 1.9.6 | Заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка | Специалист по имуществу | Договор купли-продажи или договор аренды земельного участка | 7 дней |
| 1.10 | Предоставление земельного участка в аренду для строительства без проведения торгов (конкурса, аукциона): |  |  |  |
| 1.10.1 | Опубликование информационного сообщения о наличии предлагаемого для передачи в аренду земельного участка | Специалист по имуществу | Информационное сообщение | 15 дней |
| 1.10.2 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предоставлении земельного участка в аренду заявителю без проведения торгов (в случае, если имеется только одна заявка о предоставлении земельного участка) либо о предоставлении земельного участка в аренду путем проведения торгов (в случае, если имеется более одной заявки о предоставлении земельного участка) | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о предоставлении земельного участка в аренду заявителю без проведения торгов либо о предоставлении земельного участка в аренду путем проведения торгов | 14 дней после истечения срока для принятия заявок о предоставлении земельного участка в аренду для строительства без проведения торгов  |
| 1.10.3 | Подготовка договора аренды земельного участка (в случае, если имеется только одна заявка о предоставлении земельного участка)  | Специалист по имуществу | Договор аренды земельного участка | 14 дней с даты принятия решения о предоставлении земельного участка без проведения торгов |
| **2. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (в соответствии с пунктом 5 статьи 30, статьями 31 и 32 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 2.1 | Прием заявлений о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта | Специалист по имуществу | Регистрация заявления в Администрации | В день поступления заявления |
| 2.2 | Установление отсутствия прав на земельный участок, определение вариантов размещения объекта и проведение процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями | Архитектор | Заключение о возможных вариантах размещения объекта | 7 дней |
| 2.3 | Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории  | Архитектор (осуществляется кадастровым инженером по заявке отдела) | Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте  | 30 дней |
| 2.4 | Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения об утверждении местоположения земельного участка  | 14 дней |
| 2.5 | Определение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (одновременно с формированием границ земельного участка) | Архитектор | Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения | 30 дней |
| 2.6 | Информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства; землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся, соответственно, в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства; собственников этих земельных участков об их возможном выкупе | Специалист по имуществу | Информационное сообщение  | 5 дней с даты подготовки заключения о возможных вариантах размещения объекта |
| 2.7 | Получение заключений управления Роспотребнадзора по Кемеровской области и Управления Ростехнадзора по Кемеровской области | Архитектор | Заключение  | 30 дней |
| 2.8 | Оформление результатов выбора земельного участка актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. Расчет убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков | Архитектор | Акт выбора земельного участка  | 14 дней с даты подготовки заключения о возможных вариантах размещения объекта |
| 2.9 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка и проект его границ в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта | Архитектор | Постановление Главы поселения о предварительном согласовании места размещения объекта | 7 дней с даты согласования акта о выборе земельного участка |
| 2.10  | Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ (изготовление межевого плана земельного участка) | Специалист по имуществу (осуществляется кадастровым инженером по заявке Администрации) | Межевой план земельного участка | 30 дней |
| 2.11 | Обеспечение государственного кадастрового учёта земельного участка | Специалист по имуществу | Кадастровый паспорт земельного участка | 30 дней |
| 2.12 | Прием заявления гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства с приложением к нему кадастрового паспорта земельного участка | Специалист по имуществу | Регистрация заявления в Администрации о предоставлении земельного участка  | В день поступления заявления |
| 2.13 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предоставлении земельного участка и заключение договора аренды земельного участка | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о предоставлении земельного участка и договор аренды земельного участка | 14 дней с даты получения заявления |
| **3. Предоставление земельного участка****для индивидуального жилищного строительства (в соответствии с пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 3.1 | Прием заявления гражданина о предоставлении земельного участка с приложением копии паспорта гражданина Российской Федерации и схемы расположения испрашиваемого земельного участка | Специалист по имуществу | Регистрация заявления в Администрации о предоставлении земельного участка | В день поступления заявления |
| 3.2 | Рассмотрение соответствия размещения объекта капитального строительства градостроительным нормам, Правилам землепользования и застройки, установление отсутствия прав на земельный участок  | По обращению  | Заключение о возможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке либо отказе | 7 дней с даты получения обращения Администрации |
| 3.3 | Подготовка проекта решения Главы поселение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо об опубликовании сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка |  | Постановление Главы поселения о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо об опубликовании сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка | 14 дней |
| 3.4 | Проведение аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка: |  |  |  |
| 3.4.1 | Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории  | Осуществляется кадастровым инженером по заявке | Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте | 30 дней |
| 3.4.2 | Подготовка проекта решения главы поселения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории |  | Постановление Главы поселения об утверждении границ земельного участка | 14 дней |
| 3.4.3 | Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ (изготовление межевого плана земельного участка) | Осуществляется кадастровым инженером по заявке | Межевой план земельного участка | 30 дней |
| 3.4.4 | Обеспечение государственного кадастрового учёта земельного участка |  | Кадастровый паспорт земельного участка | 30 дней |
| 3.4.5 | Определение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (одновременно с формированием границ земельного участка) | Архитектор | Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения | 30 дней |
| 3.4.6 | Заключение договора об оценке земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка | Специалист по имуществу | Договор на выполнение услуг по оценке | 3 дня |
| 3.4.7 | Проведение оценки земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка | Осуществляется оценщиком на основании договора | Отчёт об оценке  | 7 дней |
| 3.4.8 | Опубликование информационного сообщения о проведении торгов |  | Информационное сообщение | 35 дней |
| 3.4.9 | Проведение торгов |  | - | 1 день |
| 3.4.10 | Оформление результатов торгов  |  | Протокол о результатах торгов | 1 день |
| 3.4.11 | Заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка | Специалист по имуществу | Договор купли-продажи или договор аренды земельного участка | 7 дней |
| 3.5 | Опубликование сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка: |  |  |  |
| 3.5.1 | Опубликование сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка |  | Информационное сообщение | 35 дней |
| 3.5.2 | Приём заявлений о предоставлении земельного участка в аренду | Специалист по имуществу | Заявление в Администрацию о предоставлении земельного участка | В течение 30 дней с даты опубликования сообщения о приеме заявлений  |
| 3.5.3 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предоставлении земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину (в случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили либо поступило только одно заявление).Формирование земельного участка проводится в соответствии с пунктами 3.4.1-3.4.5 | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о предоставлении земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину | 7 дней |
| 3.5.4 | Заключение договора аренды земельного участка |  | Договор аренды земельного участка | 14 дней |
| 3.5.5 | Подготовка проекта решения Главы поселения (в случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка поступило более одного заявления) о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.Формирование земельного участка проводится в соответствии с пунктами 3.4.1-3.4.11 | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка | 7 дней |
| **4. Предоставление земельного участка для целей, не связанных со строительством** **(в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 4.1 | Прием заявления гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством  |  | Регистрация заявления в Администрации о предоставлении земельного участка  | В день поступления заявления |
| 4.2 | Рассмотрение соответствия целей использования земельного участка градостроительным нормам, Правилам землепользования и застройки, установление отсутствия прав на земельный участок | По обращению  | Заключение о возможности предоставления земельного участка для целей, указанных в заявлении | 7 дней  |
| 4.3 | Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо проекта границ земельного участка | Осуществляется кадастровым инженером по заявке | Схема расположения земельного участка на кадастровом плане  | 14 дней |
| 4.4 | Подготовка проекта решения Главы поселения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории |  | Постановление Главы поселения об утверждении границ земельного участка | 14 дней |
| 4.5 | Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ (изготовление межевого плана земельного участка) за счет заявителя | Осуществляется кадастровым инженером по заявке | Межевой план земельного участка | 30 дней |
| 4.6 | Обеспечение государственного кадастрового учёта земельного участка |  | Кадастровый паспорт земельного участка | 30 дней |
| 4.7 | Подготовка информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно) и заблаговременная публикация такой информации |  | Информационное сообщение  | В течение 10 дней с даты опубликования сообщения |
| 4.8 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предоставлении в аренду земельного участка заявителю |  | Постановление Главы поселения о предоставлении в аренду земельного участка | В течение 10 дней с даты опубликования сообщения |
| 4.9 | Заключение договора аренды земельного участка |  | Договор аренды земельного участка | 14 дней |
| **5. Предоставление земельного участка, на котором расположены здания, строения,** **сооружения, в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка (в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 5.1 | Прием заявления гражданина или юридического лица о приобретении прав на земельный участок с приложением документов, указанных в приказе Минэкономразвития России от 30 октября 2007 года № 370 |  | Регистрация заявления гражданина или юридического лица в Администрации о приобретении прав на земельный участок | В день поступления заявления |
| 5.2 | Установление прав на земельный участок, других обстоятельств, которые могут являться препятствиями в предоставлении земельного участка (одновременно с подготовкой схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории) |  | Заключение архитектора о наличии прав на земельный участок, других обстоятельств, которые могут являться препятствиями в предоставлении земельного участка | 14 дней |
| 5.3 | Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и проекта границ земельного участка | Осуществляется кадастровым инженером по заявке | Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и проект границ земельного участка | 30 дней |
| 5.4 | Подготовка проекта решения Главы поселения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и проекта границ земельного участка | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения об утверждении границ земельного участка | 14 дней |
| 5.5 | Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ (изготовление межевого плана земельного участка) за счет заявителя | Осуществляется кадастровым инженером по заявке | Межевой план земельного участка | 30 дней |
| 5.6 | Обеспечение государственного кадастрового учёта земельного участка | Специалист по имуществу | Кадастровый паспорт земельного участка | 30 дней |
| 5.7 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предоставлении земельного участка | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о предоставлении земельного участка | 14 дней |
| 5.8 | Заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка и подготовка пакета документов для регистрации права заявителя на земельный участок | Специалист по имуществу | Договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, пакет документов для регистрации права | 14 дней |
| 5.9 | Оформление регистрации права на земельный участок | По нотариальной доверенности либо заявитель по записи | Свидетельство о регистрации права | 30 дней |
| **6. Предоставление земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения, при наличии кадастрового паспорта земельного участка (в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 6.1 | Прием заявления гражданина или юридического лица о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта и документов, указанных в приказе Минэкономразвития России от 30 октября 2007 года № 370 |  | Регистрация заявления гражданина или юридического лица в Администрации о приобретении прав на земельный участок  | В день поступления заявления |
| 6.2 | Установление прав на земельный участок, других обстоятельств, которые могут являться препятствиями в предоставлении земельного участка  | Специалист по имуществу | Заключение архитектора о наличии прав на земельный участок, других обстоятельств, которые могут являться препятствиями в предоставлении земельного участка | 7 дней  |
| 6.3 | Подготовка проекта решения Главы поселения о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо безвозмездного срочного пользования | Специалист по имуществу | Постановление Главы поселения о предоставлении земельного участка | 14 дней |
| 6.4 | Подготовка проекта договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного срочного пользования и направление его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора | Специалист по имуществу | Договор купли-продажи или договор аренды земельного участка | 7 дней |
| 6.5 | Оформление регистрации права на земельный участок | По нотариальной доверенности либо заявитель по записи | Свидетельство о регистрации права | 30 дней |