**С О Д Е Р Ж А Н И Е**

**Решение Совета Тейковского муниципального района**

|  |  |
| --- | --- |
| Решение Совета Тейковского муниципального района от 28.03.2018 № 284-р | Об утверждении правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области |



**СОВЕТ**

**ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**шестого созыва**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 28.03.2018 № 284-р

г. Тейково

**Об утверждении правил землепользования и застройки**

**Новолеушинского сельского поселения**

 **Тейковского муниципального района**

 **Ивановской области**

 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Тейковского муниципального района и на основании материалов по рассмотрению проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения,

**Совет Тейковского муниципального района РЕШИЛ:**

 Утвердить правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области (прилагаются).

**Глава Тейковского Председатель Совета**

**муниципального района Тейковского муниципального района**

 **С.А. Семенова Н.С. Смирнов**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**г. Тейково 2018 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc509562660)

[ЧАСТЬ ПЕРВАЯ 7](#_Toc509562661)

[ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА 7](#_Toc509562662)

[ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 7](#_Toc509562663)

[Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7](#_Toc509562664)

[Статья 1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 7](#_Toc509562665)

[Статья 1.2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 13](#_Toc509562666)

[Статья 1.3. Порядок использования и застройки территории Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 15](#_Toc509562667)

[Статья 1.4. Градостроительное зонирование Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 16](#_Toc509562668)

[Статья 1.5. Состав градостроительных регламентов 17](#_Toc509562669)

[Статья 1.6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 19](#_Toc509562670)

[Статья 1.7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 19](#_Toc509562671)

[Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 21](#_Toc509562672)

[Статья 2.1. Органы местного самоуправления Тейковского муниципального района Ивановской области 21](#_Toc509562673)

[Статья 2.2. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки 22](#_Toc509562674)

[Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 23](#_Toc509562675)

[Статья 3.1. Работы по формированию земельных участков 23](#_Toc509562676)

[Статья 3.2. Общие положения о документации по планировке территории Новолеушинского сельского поселения. 23](#_Toc509562677)

[Статья 3.3. Особенности подготовки документации по планировке территории Новолеушинского сельского поселения, разрабатываемой на основании решения Администрации Тейковского муниципального района. 25](#_Toc509562694)

[Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 27](#_Toc509562695)

[Статья 4.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 27](#_Toc509562696)

[Глава 5. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 29](#_Toc509562697)

[Статья 5.1. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc509562698)

[Статья 5.2. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc509562699)

[Статья 5.3. Застройка индивидуальных жилых домов 30](#_Toc509562700)

[Статья 5.4. Застройка жилых районов, регулирование этажности 31](#_Toc509562701)

[Статья 5.5. Строительство гаражей 31](#_Toc509562702)

[Статья 5.6. Требования к проектированию, строительству и реконструкции линейных объектов 32](#_Toc509562703)

[Статья 5.7. Требования к размещению пожаровзрывоопасных объектов 33](#_Toc509562704)

[Статья 5.8. Консервация объектов 33](#_Toc509562705)

[Глава 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 35](#_Toc509562706)

[Статья 6.1. Общие положения о публичных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности 35](#_Toc509562707)

[Статья 6.2. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности 36](#_Toc509562708)

[Статья 6.3. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила 37](#_Toc509562709)

[Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 40](#_Toc509562713)

[Статья 7.1. Общие положения 40](#_Toc509562714)

[Глава 8. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 41](#_Toc509562715)

[Статья 8.1. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий 41](#_Toc509562716)

[Статья 8.2. Установление публичных сервитутов 42](#_Toc509562717)

[Статья 8.3. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд 42](#_Toc509562718)

[Статья 8.4. Условия принятия решений по резервированию земельных участков для реализации муниципальных нужд 43](#_Toc509562719)

[Статья 8.5. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством 43](#_Toc509562720)

[Статья 8.6. Благоустройство Новолеушинского сельского поселения Тейковского района Ивановской области 43](#_Toc509562721)

[Статья 8.7. Общие положения адресного реестра Новолеушинского сельского поселения Тейковского района Ивановской области 44](#_Toc509562722)

[Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 45](#_Toc509562723)

[Статья 9.1. Правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области вступают в силу со дня их официального опубликования (обнародования) 45](#_Toc509562724)

[Статья 9.2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости 45](#_Toc509562725)

[Статья 9.3. В случае внесения изменений в Генеральный план Новолеушинского сельского поселения Ивановской области соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки. 45](#_Toc509562726)

[Статья 9.4. Если на момент введения в действие настоящих Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий в форме численных показателей и предписаний не установлено, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Ивановской области. 45](#_Toc509562727)

[Статья 9.5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 45](#_Toc509562728)

[Статья 9.6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 46](#_Toc509562729)

[Статья 9.7. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 47](#_Toc509562730)

[ЧАСТЬ ВТОРАЯ 48](#_Toc509562731)

[ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 48](#_Toc509562732)

[Глава 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 48](#_Toc509562733)

[Статья 10.1. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 48](#_Toc509562734)

[Статья 10.2. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов кпитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 48](#_Toc509562735)

[Статья 10.3. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства 49](#_Toc509562736)

[Статья 10.4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 50](#_Toc509562737)

[Статья 10.5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь 50](#_Toc509562738)

[Статья 10.6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, коэффициент застройки и коэффициент использования территории 51](#_Toc509562739)

[Статья 10.7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 51](#_Toc509562740)

[Статья 10.8. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений 52](#_Toc509562741)

[Статья 10.9. Максимальная высота зданий, строений, сооружений 52](#_Toc509562742)

[Статья 10.10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков 52](#_Toc509562743)

[Статья 10.11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков 53](#_Toc509562744)

[Статья 10.12. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков 56](#_Toc509562745)

[Статья 10.13. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков 57](#_Toc509562746)

[Статья 10.14. Максимальная высота ограждений земельных участков 57](#_Toc509562747)

[Статья 10.15. Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений 57](#_Toc509562748)

[Статья 10.16. Организация благоустройства территории и парковочных мест 57](#_Toc509562749)

[Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 58](#_Toc509562750)

[Статья 11.1. Градостроительный регламент жилой зоны 58](#_Toc509562751)

[Статья 11.2. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения 74](#_Toc509562752)

[Статья 11.3. Общие градостроительные регламенты для производственных зон 85](#_Toc509562753)

[Статья 11.4. Градостроительный регламент зоны промышленности 86](#_Toc509562754)

[Статья 11.5. Градостроительный регламент зоны разработки полезных ископаемых 95](#_Toc509562755)

[Статья 11.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры 95](#_Toc509562756)

[Статья 11.7. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного назначения 101](#_Toc509562758)

[Статья 11.8. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения 110](#_Toc509562759)

[Статья 11.9. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с захоронениями 119](#_Toc509562760)

[Статья 11.10 Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с государственными объектами. 125](#_Toc509562761)

[Статья 11.11. Градостроительный регламент территории общего пользования 129](#_Toc509562763)

[Статья 11.12. Градостроительный регламент территорий, занятых лесами 129](#_Toc509562764)

[Статья 11.13. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 129](#_Toc509562765)

[Глава 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 130](#_Toc509562766)

[Статья 12.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 130](#_Toc509562767)

[Статья 12.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон 130](#_Toc509562768)

[Статья 12.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 132](#_Toc509562769)

[Статья 12.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов 135](#_Toc509562770)

[Статья 12.5. Ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы 136](#_Toc509562771)

[Статья 12.6. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий 137](#_Toc509562772)

[Статья 12.7. Ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия 138](#_Toc509562773)

[Статья 12.8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения 138](#_Toc509562774)

[Статья 12.9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров 138](#_Toc509562775)

[Статья 12.10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия 138](#_Toc509562776)

[ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ 142](#_Toc509562777)

[КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 142](#_Toc509562778)

[Глава 13. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 142](#_Toc509562779)

[Статья 13.1. Карта градостроительного зонирования Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области 142](#_Toc509562780)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

# **ЧАСТЬ ПЕРВАЯ**

# **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

# **ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* + 1. **Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

1.1.1. В настоящих Правилах приведенные ниже термины используются в следующем значении:

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

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

**арендатор земельного участка** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды, договору субаренды;

**благоустройство территории муниципального образования** – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

**владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российское или иностранное физическое, юридическое лицо, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

**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;

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** - здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**временные постройки и сооружения** - объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка;

**высота здания по фасадной линии застройки** - расстояние по вертикали от отмостки до наивысшей отметки фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания;

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

**градостроительная документация** – проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки архитектурно-строительной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (кроме линейных объектов);

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

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

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

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

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

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

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

**земельный участок** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

**зоны застройки блокированными жилыми домами** – территории для размещения жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

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

**инвесторы** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлечённых средств, в соответствии с действующим законодательством;

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

**индивидуальное жилищное строительство** - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счет;

**индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящее индивидуально-определенное здание с количеством этажей не более трех, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и предназначенное для проживания одной семьи;

**индивидуальные застройщики (физические лица)** - граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

**изменение объектов недвижимости** - изменение вида (видов) или параметров использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

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

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального образования, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенных пунктов, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

**комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия)** - постоянно действующий координационный орган при Администрации Тейковского муниципального района созданный для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки сельских поселений района, внесения в них изменений, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации,) на территории Тейковского муниципального района, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности муниципального образования** - постоянно действующая комиссия, состав и порядок действия которой устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами Тейковского муниципального района;

**консервация объекта** - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции);

**коэффициент застройки (Кз)** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

**коэффициент плотности застройки (Кпз)** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**коэффициент использования территории (КИТ)** - отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке;

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка (в процентах);

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

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

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

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

**лицевая граница участка** - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

**межевание объекта землеустройства** - работы по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закреплению на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определению их координат или составлению иного описания местоположения границ объекта землеустройства; изготовлению карты (плана) объекта землеустройства;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определенных видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

**многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области и нормативными правовыми актами Тейковского муниципального района в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

**основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

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

**условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией Тейковского муниципального района в порядке, предусмотренном Правилами;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**отступ здания, сооружения (от границы участка)** - расстояние между границей участка и стеной здания;

**объект культурного наследия -** объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия;

**перепланировка** - изменение конфигурации внутренних помещений, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (их частей);

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

**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;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (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;

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

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

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**район зонирования** - территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами землепользования и застройки к одной территориальной зоне;

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

**схема (план) зонирования территории** - составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью Новолеушинского сельского поселения, и ее изменения;

**формирование земельного участка** - определение границ, разрешенного использования, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, определение представляемых прав на земельный участок и условий его представления либо оснований резервирования земельного участка для муниципальных нужд;

**хозяйственные постройки** - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

**ширина участка по лицевой границе** - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

**этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, мансарда, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании;

**этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

**этаж первый** - нижний надземный этаж дома;

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

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

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

**этап строительства** - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения (квартал, микрорайон, район, улицы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

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

**машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

* + 1. **Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

1.2.1. Правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области (далее по тексту - Правила) являются нормативным правовым актом прямого действия, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, Уставом Тейковского муниципального района, Уставом Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области, Генеральным планом Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории Новолеушинского сельского поселения, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

1.2.2. Правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения разрабатываются в следующих целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории поселения на основе Генерального плана Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

1.2.3. Правила определяют порядок и последовательность реализации физическими и юридическими лицами своих интересов, прав и обязанностей в качестве участников градостроительной деятельности, а также определяют порядок и ограничения для всех видов хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Структура и содержание Правил ориентированы на интересы застройщика и права собственников, арендаторов, пользователей смежных земельных участков.

Правила устанавливают порядок осуществления строительства, реконструкции и благоустройства на территории Новолеушинского сельского поселения, контроля над разработкой и реализацией градостроительной документации, соблюдением градостроительных нормативов и стандартов, а также сроков действий разрешений на строительство и исполнением других градостроительных документов.

1.2.4. Застройщики при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1. соблюдать настоящие Правила и иные принимаемые в соответствии с ними нормативно-правовые документы;
2. не приступать к строительству (реконструкции) без получения в установленном порядке разрешения на строительство;
3. не допускать самовольного отступления от утвержденной проектной документации;
4. не допускать применения некачественных материалов, строго соблюдать нормативно-технические документы по обеспечению качества строительства, прочности, устойчивости и надежности возводимых объектов.

1.2.5. Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

1) о порядке регулирования землепользования и застройки Администрациями Тейковского муниципального района и Новолеушинского сельского поселения на основе градостроительного зонирования;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Новолеушинского сельского поселения физическими и юридическими лицами;

3) о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией Тейковского муниципального района;

4) о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в Новолеушинском сельском поселении;

1. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения;
2. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения.
	* 1. **Порядок использования и застройки территории Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

1.3.1. Порядок использования территорий Новолеушинского сельского поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (глава 13, часть III Правил). В соответствии с ним территория Новолеушинского сельского поселения разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (часть II Правил).

1.3.2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется:

* при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемых на основе документации по планировке территории Новолеушинского сельского поселения, подготавливаемых в порядке, установленном в главе 3 части I настоящих Правил;
* при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемого в порядке, установленном в главе 4 части I настоящих Правил;
* при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в главе 5 части I настоящих Правил.

1.3.3. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

* капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственных мощностей, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);
* реставрацию зданий и сооружений;
* текущий ремонт зданий и сооружений;
* перепланировку;
* установку (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
* внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1.3.4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории Новолеушинского сельского поселения обеспечивается Администрацией Тейковского муниципального района:

* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории Новолеушинского сельского поселения;
* при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий Новолеушинского сельского поселения;
* при проверке, подготовленной на основании решения уполномоченных органов документации по планировке и межеванию территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
* при утверждении документации по планировке и межеванию территории Новолеушинского сельского поселения;
* при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков и иной архитектурно-планировочной документации;
* при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство;
* при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* при осуществлении контроля над использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

1.3.5. Порядок устранения последствий самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек определяется действующим федеральным законодательством, а также соответствующими положениями, утверждаемыми Администрацией Тейковского муниципального района в развитие настоящих Правил.

* + 1. **Градостроительное зонирование Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

1.4.1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории Новолеушинского сельского поселения установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

1.4.2. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах (схемах) градостроительного зонирования Новолеушинского сельского поселения, прилагаемых к части III Правил:

* карта (схема) градостроительного зонирования Новолеушинского сельского поселения в части границ территориальных зон;
* карта (схема) границ зон с особыми условиями использования территорий поселения. На карте (схема) границ зон с особыми условиями использования территорий Новолеушинского сельского поселения отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

1.4.3. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в пункте 10.1 главы 10 части II настоящих Правил.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в главе 12 части II настоящих Правил.

1.4.4. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально с учетом:

* особенностей расположения и условий развития Новолеушинского сельского поселения, частей его территории; возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;
* функциональных зон, определенных Генеральным планом Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с корректурой Генерального плана Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области и документацией по планировке территории.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами, и их размещение соответствует положениям Генерального плана Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию: границами Новолеушинского сельского поселения, естественными границами природных объектов и иными границами, отображенными в составе базисного плана земельного кадастра, а также границами земельных участков, зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях), определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон Генерального плана Новолеушинского сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области и муниципальными правовыми актами Тейковского муниципального района с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

1.4.5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Ивановской области, Тейковского муниципального района.

В составе зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям и зоны с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны исторического и культурного наследия.

1.4.6. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены условно:

* по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
* по элементам кадастрового зонирования Новолеушинского сельского поселения;
* по нормативным значениям;
* по границам природных объектов.

1.4.7. Границы парков, рекреационно-оздоровительных зон, особо охраняемых природных территорий и ландшафтов совпадают с границами территориальных зон.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса муниципального образования (крутые склоны, овраги, пойменные территории), а также границы водоохранных зон установлены по рельефу или по отметке уровня затопления условно. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установленной по периметру границы земельного участка предприятия, и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены в соответствии с расчетными параметрами от источника воздействия.

* + 1. **Состав градостроительных регламентов**

1.5.1. Градостроительные регламенты приведены в части II Правил.

1.5.2. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1.5.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

* расположенных 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;
* расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;
* занятых линейными объектами;
* предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1.5.4. 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.

1.5.5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

1.5.6. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5.7. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается.

1.5.8. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий и сооружений; предельные коэффициенты использования территории, коэффициент застройки территории; коэффициент озеленения территории; архитектурные требования к зданиям, строениям, сооружениям на территории особого градостроительного контроля и иные показатели.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

1.5.9. Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) может быть указана возможность установления Администрацией Тейковского муниципального района дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

1.5.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

* + 1. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1.6.1. Не соответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в главе 11 части II настоящих Правил;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно главе 12 части II настоящих Правил;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно главам 10, 11 части II настоящих Правил.

1.6.2. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны согласно карте градостроительного зонирования распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости или значительно снижается стоимость этих объектов, постановлением Администрации Тейковского муниципального района может быть придан статус несоответствующих требованиям градостроительного регламента.

1.6.3. 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.

В случае если использование указанных в абзаце 1 настоящего пункта 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 капитального строительства.

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

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

1.7.2.Администрация Тейковского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

* публикации Правил, размещения на официальном сайте Тейковского муниципального района в сети «Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав картографические и текстовые материалы) в Администрации Тейковского муниципального района;
* организации предоставления Администрацией Тейковского муниципального района физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, изготовления необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры).

1.7.3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

### **ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

* + 1. **Органы местного самоуправления Тейковского муниципального района Ивановской области**

2.1.1.Органами местного самоуправления Тейковского муниципального района Ивановской области, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган муниципального образования – Совет Тейковского муниципального района, Глава Тейковского муниципального района, администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) Тейковского муниципального района.

2.1.2. **Совет Тейковского муниципального района:**

* утверждает Правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения, изменения (дополнения) к ним;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ивановской области, Уставом Тейковского муниципального района Ивановской области.

2.1.3. **Глава Тейковского муниципального района:**

* принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения и о проектах внесения в них изменений;
* утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия);
* принимает решение о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в Совет депутатов Тейковского муниципального района или об их отклонении;
* принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
* 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;
* утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории Новолеушинского сельского поселения;
* принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области и Уставом Тейковского муниципального района Ивановской области;
* принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории Новолеушинского сельского поселения, необходимых для муниципальных нужд;

- принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории Новолеушинского сельского поселения для муниципальных нужд.

2.1.4.**Администрация Тейковского муниципального района –** в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области и Уставом Тейковского муниципального района , в том числе:

* осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории Новолеушинского сельского поселения на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации, Ивановской области, Тейковского муниципального района, Генерального плана Новолеушинского сельского поселения, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области, Уставом Тейковского муниципального района.
	+ 1. **Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

2.2.1. Комиссия по подготовке проекта настоящих Правил является коллегиальным координационным органом при Администрации Тейковского муниципального района, созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципального образования, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

* координация деятельности Администрации Тейковского муниципального района в области разработки настоящих Правил;
* обеспечение подготовки настоящих Правил;
* рассмотрение проекта настоящих Правил;
* рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия Главой Тейковского муниципального района и Советом Тейковского муниципального района Ивановской области решений о внесении изменений в Правила или об отклонении таких предложений согласно главе 7 части I настоящих Правил;
* решение других вопросов в области градостроительного регулирования в соответствии с принятыми муниципальными правовыми актами.

### **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

* + 1. **Работы по формированию земельных участков**

3.1.1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

* схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;
* разрешенные виды использования недвижимости, параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
* сведения об обеспечении земельного участка объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
* публичные сервитуты (при необходимости).

3.1.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

* схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;
* материалы выноса границ земельного участка в натуру;
* градостроительный план;
* общее или специальное зональное согласование;
* расчет убытков собственника или землепользователя с учетом упущенной выгоды или потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, связанных с изъятием земли, прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки;
* оценочную ведомость на недвижимость, передаваемую застройщику и подлежащую сносу;
* технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и расчет платы за подключение к ним;
* решение собственника земли о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
* публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

3.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

* бюджета муниципального образования;
* физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе в установленном законом порядке.
	+ 1. **Общие положения о документации по планировке территории Новолеушинского сельского поселения.**

3.2.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3.2.2. Состав и содержание проектов планировки территории в поселении, подготовка которых осуществляются на основании Генерального плана Новолеушинского сельского поселения, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Ивановской области и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами Тейковского муниципального района.

3.2.3. Подготовка документации по планировке территории производится в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3.2.4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

- размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

3.2.5. Видами документации по планировке территории являются:

- проект планировки территории;

- проект межевания территории.

3.2.6. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3.2.7. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, указанных в пункте 3.2.6 настоящих Правил. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

* + 1. **Особенности подготовки документации по планировке территории Новолеушинского сельского поселения, разрабатываемой на основании решения Администрации Тейковского муниципального района.**

3.3.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Тейковского муниципального района по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3.3.2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Тейковского муниципального района в сети «Интернет».

3.3.3. Со дня опубликования (обнародования) решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Тейковского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.3.4. Комиссия Тейковского муниципального района осуществляет проверку документации на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, 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.

По результатам проверки Комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Тейковского муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.3.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Тейковского муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3.3.6. Порядок и сроки организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется правовыми актами Тейковского муниципального района. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.3.7. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

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

3.3.8. Подготовленная документация по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний направляется Главе Тейковского муниципального района.

3.3.9. Глава Тейковского муниципального района с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

3.3.10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Тейковского муниципального района в сети "Интернет".

3.3.11. В случае, если подготовка проекта планировки территории осуществлялась на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

### **ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

* + 1. **Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

4.1.1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Новолеушинского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

4.1.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4.1.4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Новолеушинского сельского поселения физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

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

4.1.6. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели такого земельного участка, объекта капитального строительства направляют заявление в Администрацию Тейковского муниципального района. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и правовыми актами Администрации Тейковского муниципального района.

4.1.7. 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 и правовыми актами Администрации Тейковского муниципального района.

4.1.8. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

4.1.9. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.1.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в градостроительных регламентах.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

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

### **СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

* + 1. **Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

5.1.1. Строительство, реконструкция на территории Новолеушинского сельского поселения осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

1) земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями действующего законодательства;

2) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требований технических регламентов, в соответствии с разрешением на строительство.

5.1.2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются:

1) в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;

2) на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

5.1.3. Подготовка и выдача технических условий осуществляются в порядке, определяемом постановлениями Правительства Российской Федерации, Ивановской области и правовыми актами Тейковского муниципального района.

5.1.4. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими правовыми актами Правительства РФ.

5.1.5. Разрешение на строительство выдается (продлевается) отделом градостроительства Администрации Тейковского муниципального района в порядке, установленном ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правовыми актами Тейковского муниципального района.

5.1.6. Разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства или реконструкции.

5.1.7. Разрешение на строительство может быть приостановлено в случае невыполнения застройщиком норм правовых актов по вопросам градостроительной деятельности на территории Новолеушинского сельского поселения.

5.1.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается отделом градостроительства Администрации Тейковского муниципального района в порядке, установленном ст.55 Градостроительным кодексом Российской Федерации федеральным законодательством, законодательством Ивановской области, правовыми актами Тейковского муниципального района и настоящими Правилами.

* + 1. **Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

5.2.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров 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. Указанное разрешение может быть выдано только для конкретного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется Администрацией Тейковского муниципального района.

5.2.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в Администрацию Тейковского муниципального района.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в подпункте 5.2.1 настоящих Правил и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.2.3. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией.

5.2.4. Комиссия по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций Главе Тейковского муниципального района 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 и направляет их Главе Тейковского муниципального района.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить уполномоченные органы в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию.

5.2.5. Глава Тейковского муниципального района в течение семи дней со дня поступления указанных в подпункте 5.2.4 настоящих Правил рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

5.2.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

5.2.8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

* + 1. **Застройка индивидуальных жилых домов**

5.3.1. Предоставление земельных участков на территории Новолеушинского сельского поселения под индивидуальное жилищное строительство осуществляется в соответствии с территориальным зонированием Новолеушинского сельского поселения Администрацией Тейковского муниципального района.

5.3.2. Новые участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются в порядке, определенном ст.39,6 и ст.39,18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предельные размеры земельных участков не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию.

5.3.3. Основанием для заключения с заявителем договора аренды земельного участка и его государственной регистрации является постановление Администрации Тейковского муниципального района или протокол о результатах торгов.

5.3.4. Строительные работы должны осуществляться на основании разрешения на строительство в соответствии с техническими градостроительными регламентами.

* + 1. **Застройка жилых районов, регулирование этажности**

5.4.1. Проекты жилищно-гражданского строительства должны предусматривать комплексную застройку жилых районов с учетом одновременного строительства жилых домов, учреждений культурно-бытового назначения, инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории Новолеушинского сельского поселения.

При проектировании жилищно-гражданского строительства должны учитываться требования по обеспечению пожарной безопасности к проходам, подъездам, проездам к зданиям, сооружениям и строениям, противопожарным расстояниям между ними; наружному противопожарному водоснабжению.

5.4.2. Жилищно-гражданское строительство на территории Новолеушинского сельского поселения осуществляется как по типовым (повторного применения), так и по индивидуальным проектам.

Необходимость строительства по индивидуальным проектам определяется Администрацией Тейковского муниципального района и (или) заказчиком.

5.4.3. Проектами застройки, инженерного оборудования кварталов жилой застройки и организации строительства должна предусматриваться возможность ввода в эксплуатацию градостроительных комплексов и отдельных объектов с полным комплектом инженерного оборудования и благоустройством территории (подходы, подъезды, озеленение, наружное освещение), исключающая необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

5.4.4. Этажность и высота объектов капитального строительства определяется в соответствии с градостроительным зонированием, градостроительными регламентами с учетом интенсивного использования территории и подземного пространства, а также исходя из архитектурно-художественных соображений, требований создания комплексной ансамблевой застройки при соблюдении строительных, санитарно-технических и специальных нормативов.

Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции застройки при разработке проектов планировки жилых микрорайонов, проектов застройки кварталов, улиц, отдельных планировочных узлов с условием соответствия принятых решений положениям, рассмотренным в настоящих Правилах.

Этажность застройки может уточняться проектными проработками на стадии проектирования для капитального строительства исходя из градостроительных условий, возможностей строительно-монтажных организаций, технико-экономических показателей плотности жилого фонда, технических возможностей инженерного оборудования и пожарной безопасности и по согласованию с Комиссией, с условием соответствия принятых решений положениям, рассмотренным в настоящих Правилах и техническим регламентам.

* + 1. **Строительство гаражей**

5.5.1. Требования к размещению коллективных гаражно-строительных кооперативов (далее - ГСК):

1) размещение ГСК, как правило, производится на землях производственных или коммунальных зон. Размещение ГСК в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий и других объектов за счет площади, предназначенной под озеленение этих зон, не допускается;

2) устройство ГСК грузового транспорта в жилых и общественно-деловых зонах не допускается;

3) покрытие проездов и площадок для автотранспорта должно быть стойким к воздействию нефтепродуктов с уклонами в сторону дренажных потоков сбора стоков или очистных сооружений.

5.5.2. Для обеспечения основных функций гаражей (хранения, повседневного и периодического обслуживания автотранспорта и другой самоходной техники, далее - транспортных средств) ГСК должны иметь:

1) места сбора и временного (раздельного) хранения отходов потребления (цветных и черных металлов, авторезины, аккумуляторов, отработанных масел), исключающие прямое воздействие на них атмосферных осадков;

2) места сбора бытовых отходов и мусора, оборудованные стандартными емкостями объемом не менее 0,5 м3;

3) асфальтированные либо бетонированные проезды, стоянки, площадки;

4) зеленые зоны, отделяющие гаражи от жилой застройки;

5) наружное электрическое освещение.

5.5.3. ГСК с численностью гаражных боксов 50 и более могут быть оборудованы смотровой эстакадой и автомойкой с автономным (оборотным) водоснабжением.

При устройстве эстакады предусматриваются мероприятия по охране почвы от загрязнения нефтепродуктами. При строительстве гаражных боксов предусматривается устройство естественной вытяжной вентиляции.

5.5.4. Противопожарные требования к ГСК - противопожарное водоснабжение от пожарных гидрантов либо водоемов.

5.5.5. Текущее обслуживание, ремонт транспортных дорог и проездов на территории ГСК обязан производить ГСК.

Земельный участок, непосредственно прилегающий к границам ГСК, размерами до 50 метров в случае отсутствия соседних землепользователей подлежит уборке и благоустройству силами ГСК.

* + 1. **Требования к проектированию, строительству и реконструкции линейных объектов**

5.6.1. Строительство и реконструкция линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

5.6.2. В случае строительства линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, предоставление земельного участка для размещения объекта осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

5.6.3. Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

5.6.4. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

5.6.5. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

5.6.6. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения.

При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление территорий.

5.6.7. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

5.6.8. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

5.6.9 Застройщики всех подземных линейных объектов обязаны передать в отдел градостроительства Администрации Тейковского муниципального района проектную и иную документацию, касающуюся строительства и реконструкции таких объектов, в случаях и объеме, предусмотренных законодательством. До ввода подземных линейных объектов в эксплуатацию застройщикам необходимо произвести исполнительную съемку построенного объекта.

5.6.10. Водопроводы, сети канализации должны возводиться с аварийными системами водооткачки.

5.7.9.Строительство надземных и подземных объектов должно осуществляться с согласия собственников земельных участков по утвержденной схеме прохождения трассы.

* + 1. **Требования к размещению пожаровзрывоопасных объектов**

5.7.1. Пожаровзрывоопасные объекты (опасные производственные объекты, на которых производятся, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются пожаровзрывоопасные вещества и материалы), для которых обязательна разработка декларации о промышленной безопасности, должны размещаться за границами поселений, а если это невозможно или нецелесообразно, то должны быть разработаны меры по защите людей, зданий, сооружений и строений, находящихся за пределами территории пожаровзрывоопасного объекта, от воздействия опасных факторов пожара и (или) взрыва.

5.7.2. Иные производственные объекты, на территориях которых расположены здания, сооружения и строения категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности, могут размещаться как на территориях, так и за границами Новолеушинского сельского поселения.

5.7.3. При размещении пожаровзрывоопасных объектов в границах поселения и необходимо учитывать возможность воздействия опасных факторов пожара на соседние объекты защиты, климатические и географические особенности, рельеф местности, направление течения рек и преобладающее направление ветра. При этом расстояние от границ земельного участка производственного объекта до зданий классов функциональной опасности  [Ф1 - Ф4](file:///C%3A%5CUsers%5C3012-1%5CDesktop%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%91%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B5%D0%BA%D0%BB%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%91%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B5%D0%BA%D0%BB%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%2B%20%281%29.doc#sub_3211), земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха должно составлять не менее 50 метров.

5.7.4. В случае невозможности устранения воздействия на людей и жилые здания опасных факторов пожара и взрыва на пожаровзрывоопасных объектах, расположенных в пределах зоны жилой застройки, следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование организаций или отдельного производства либо перебазирование организации за пределы жилой застройки.

* + 1. **Консервация объектов**

5.8.1. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Физические или юридические лица, владеющие земельными участками, на которых расположены такие объекты, несут ответственность за безопасность таких объектов и благоустройство территории.

5.8.2. Решение о консервации строящегося объекта принимают физические или юридические лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), объектами незавершенного строительства и иными объектами недвижимости, или их доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта.

5.8.3. На срок консервации объекта разрешение на строительство приостанавливается.

5.8.4. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

### **ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* + 1. **Общие положения о публичных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

6.1.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Тейковского муниципального района, правовыми актами Тейковского муниципального района, Совета Тейковского муниципального района, настоящими Правилами.

6.1.2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся по:

— проектам генеральных планов;

— проектам правил землепользования и застройки;

— проектам планировки территории;

— проектам межевания территории;

— проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных выше утвержденных документов;

— проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

— проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.1.3. Отдел градостроительства Администрации Тейковского муниципального района перед представлением на общественные обсуждения или публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает их проверку на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и подготавливает заключение.

6.1.4. При отсутствии положительного заключения, указанного в подпункте 6.1.3, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на общественные обсуждения или публичные слушания.

6.1.5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

2) комиссия по вопросам градостроительной деятельности.

6.1.6. Предметом общественных обсуждений или публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6.1.7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы.

6.1.8. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

6.1.9. Выявление мнений участников общественных обсуждений или публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

6.1.10. Общественные обсуждения или публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к общественным обсуждениям или публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных обсуждениях или публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания общественных обсуждений или публичных слушаний несостоявшимися.

6.1.11. В месте (местах) проведения общественных обсуждений или публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями, установленными настоящими Правилами и порядком, утвержденным решением Совета Тейковского муниципального района.

6.1.12. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно Администрация Тейковского муниципального района, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

* + 1. **Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

6.2.1.Решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний принимает Глава Тейковского муниципального района.

6.2.2. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте Тейковского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

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

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

6.2.3. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

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

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

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6.2.4. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около зданий администраций Тейковского муниципального района и Новолеушинского сельского поселения, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории Новолеушинского сельского поселения, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

6.2.5. В ходе проведения общественных обсуждений или публичных слушаний ведется протокол.

6.2.6. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Тейковского муниципального района, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Тейковского муниципального района в сети «Интернет» и (или) в информационных системах.

6.2.7. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях определяются Уставом Тейковского муниципального района и (или) нормативным правовым актом Совета Тейковского муниципального района на основании положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

* + 1. **Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

6.3.1. Основаниями для рассмотрения главой Тейковского муниципального района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану Новолеушинского сельского поселения, схеме территориального планирования Тейковского муниципального района, возникшее в результате внесения в них изменений;

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

6.3.2. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Администрация Тейковского муниципального района, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в Комиссию.

6.3.3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Тейковского муниципального района.

6.3.4. Глава Тейковского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.3.5. Глава Тейковского муниципального района не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке внесения изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Тейковского муниципального района в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

6.3.6. Администрация Тейковского муниципального района осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Новолеушинского сельского поселения, схеме территориального планирования Тейковского муниципального района, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

По результатам проверки проект внесения изменений в Правила направляется главе Тейковского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и указанным документам, на доработку.

6.3.7. Глава Тейковского муниципального района при получении проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня его получения.

6.3.8. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

6.3.10. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила являются жители Новолеушинского сельского поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Новолеушинском сельском поселении, иные заинтересованные лица.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

6.3.11. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Проект и представляет его главе Тейковского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

6.3.12. Глава Тейковского муниципального района с учетом представленных ему документов в течение десяти дней после их представления принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила на Совет Тейковского муниципального района;

2) об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

В случае если Главой Тейковского муниципального района принято решение о направлении на Совет Тейковского муниципального района указанного проекта, то к проекту внесения изменений в настоящие Правила также прикладываются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний.

Совет Тейковского муниципального района по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Тейковского муниципального района, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить их Главе Тейковского муниципального района на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

6.3.13. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Тейковского муниципального района в сети «Интернет»;

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

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Тейковского муниципального района.

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тейковского муниципального района.

### **ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* + 1. **Общие положения**

7.1.1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.1.2. Основаниями для рассмотрения Главой Тейковского муниципального района вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

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

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

7.1.3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки:

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

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

3) органами местного самоуправления Новолеушинского сельского поселения - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Новолеушинского сельского поселения.

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

7.1.4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Тейковского муниципального района.

Для подготовки своего заключения Комиссия запрашивает уполномоченные органы в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов в течение 14 дней предоставляются в Комиссию.

7.1.5. Глава Тейковского муниципального района при получении от Комиссии рекомендаций об изменении Правил в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила либо об отклонении предложений о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

### **ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* + 1. **Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий**

8.1.1.Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории населенного пункта. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах населенного пункта, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

8.1.2.Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

8.1.3.Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

* в документации по планировке территории и проектной документации;
* в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
* при инвентаризации земель;
* при установлении границ землепользования;
* в проектах территориального землеустройства;
* в проектах межевания территорий;
* при установлении границ территориальных зон.

8.1.4.Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

8.1.5.Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки соответствующих территориальных зон Новолеушинского сельского поселения и наносятся на дежурный план Новолеушинского сельского поселения.

Корректировка красных линий застройки может осуществляться на основании распоряжения Администрации Тейковского муниципального района:

* в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки;
* в связи с изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог.

Согласование откорректированной документации и утверждение осуществляются в соответствии с установленным Администрацией Тейковского муниципального района порядком.

8.1.6.Ведение сводного плана красных линий:

* сводный план красных линий хранится в Администрации Тейковского муниципального района;
* подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком вместе с градостроительной документацией в отдел градостроительства Администрации Тейковского муниципального района.

8.1.7.Предоставление материалов сводного плана красных линий:

* для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованные физические и юридические лица направляют в Администрацию Тейковского муниципального района соответствующую заявку. В заявке указывается территория (микрорайон, квартал, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели). Выкопировка имеющихся красных линий предоставляется Администрацией Тейковского муниципального района в течение десяти рабочих дней со дня поступления обращения.
	+ 1. **Установление публичных сервитутов**

8.2.1.Администрация Тейковского муниципального района имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом.

8.2.2.Перечень общественных нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитута, определяется в соответствии с федеральным законодательством.

8.2.3.Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

8.2.4.Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

8.2.5.Порядок установления публичных сервитутов устанавливается нормативными правовыми актами Тейковского муниципального района в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации.

8.2.6.Правообладатели земельных участков, обремененных публичными сервитутами, освобождаются от выплат земельного налога, арендной платы применительно к тем частям земельных участков, к которым относятся указанные сервитуты.

* + 1. **Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд**

8.3.1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

* размещения следующих объектов муниципального значения при отсутствии иных вариантов возможного размещения этих объектов:
* объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения муниципального значения;
* автомобильные дороги общего пользования в границах населенного пункта;
* мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенного пункта;
* в связи с иными обстоятельствами в случаях, установленных федеральным и региональным законодательством.

Обязательным условием для изъятия земельных участков (и (или) их частей) является необходимость муниципальных нужд по застройке не иначе, как посредством прекращения прав на данные земельные участки.

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

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

8.3.4.Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Решение об изъятии земельного участка принимается Администрацией Тейковского муниципального района. Решение оформляется постановлением Администрации Тейковского муниципального района.

* + 1. **Условия принятия решений по резервированию земельных участков для реализации муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, Ивановской области и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами Администрации Тейковского муниципального района.

* + 1. **Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством**

8.5.1.Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в следующих случаях:

* при размещении временных сооружений;
* для ведения садоводства, огородничества;
* для ведения личного подсобного хозяйства;
* под временные (открытые) автостоянки;
* под временные складские площадки;
* под карьеры.
* другие цели, не связанные с возведением капитальных сооружений.

8.5.2.Порядок и условия предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, и порядок размещения и эксплуатации временных сооружений для оказания услуг на территории муниципального образования регулируются правовыми актами Администрации Тейковского муниципального района, принимаемыми в целях реализации настоящих Правил.

8.5.3.Администрация Тейковского муниципального района предоставляет земельные участки в аренду для установки и эксплуатации временных гаражей на срок не более 1 года.

8.5.4. Временными гаражами являются:

* сборно-разборные металлические гаражи;
* гаражи из сборных объемных железобетонных блоков без фундаментов;

гаражи типа «ракушка».

При изменении места жительства право на установку временного гаража по новому месту жительства предоставляется с условием обязательного сноса гаража по прежнему месту жительства.

* + 1. **Благоустройство Новолеушинского сельского поселения Тейковского района Ивановской области**

8.6.1 Элементами благоустройства земельных участков, предоставляемых физическим и юридическим лицам, являются:

* вертикальная планировка;
* покрытия территорий (улиц, площадей, набережных, внутриквартальных, в том числе внутридворовых пространств);
* подпорные стенки, спуски, лестницы;
* парапеты, ограды, технические ограждения;
* отдельно стоящие объекты уличного оборудования, в том числе остановки общественного транспорта, посты контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники;
* беседки и навесы;
* оборудование для детских, спортивных и иных игровых площадок;
* светильники, пункты связи, иное оборудование;
* произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и др.);
* памятные доски;
* декоративные устройства, в том числе фонтаны, бассейны, цветники, растения в кадках и др.;
* другие.

8.6.2.Порядок установки монументов, памятников и памятных знаков на территории Новолеушинского сельского поселения устанавливается Правилами благоустройства территорий Новолеушинского сельского поселения.

8.6.3.Требования к комплексному благоустройству микрорайонов и дворовых территорий Новолеушинского сельского поселения устанавливаются в правовых актах Новолеушинского сельского поселения.

8.6.4.Рекламные, рекламно-информационные конструкции на территории Новолеушинского сельского поселения размещаются в порядке, определенном федеральным законодательством и правовыми актами Тейковского муниципального района и Новолеушинского сельского поселения.

* + 1. **Общие положения адресного реестра Новолеушинского сельского поселения Тейковского района Ивановской области**

8.7.1.Настоящий пункт устанавливает состав и структуру адресного реестра, порядок установления и регистрации адресов, а также порядок предоставления информации об адресах и ведения адресного хозяйства муниципального образования.

8.7.2.Формирование и ведение адресного реестра осуществляет Администрация Новолеушинского сельского поселения.

8.7.3.Регистрация адресов и их изменений осуществляется в целях:

* обеспечения учета юридически правильных адресов всех имеющихся, вновь построенных, реконструируемых и снесенных жилых и нежилых зданий, строений и сооружений;
* обеспечения однозначного соответствия адреса и объекта недвижимости;
* предоставления юридическим и физическим лицам справочной информации.

8.7.4.Объектами адресации, подлежащими включению в адресный реестр Новолеушинского сельского поселения, являются объекты недвижимости, в том числе комплексы или отдельно стоящие общественные, производственные, иные нежилые и жилые строения, здания и сооружения. Затраты, связанные с присвоением адреса, несут владельцы и собственники объектов адресации.

8.7.5.Адреса не присваиваются временным объектам, элементам технологического и инженерного оборудования линейного и точечного типов (трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты, подъездные пути, мощение, ограждение, опорам и линиям электропередач и др.).

8.7.6.Субъектами оформления и регистрации адресов являются юридические и физические лица - собственники и владельцы объектов адресации.

8.7.7.Адресный реестр Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области является муниципальной собственностью.

8.7.8.Информация адресного реестра является открытой. Она безвозмездно и в полном объеме предоставляется заинтересованным лицам.

8.7.9.Ответственность за достоверность, полноту, сохранность и предоставление потребителям адресной информации несет Администрация Новолеушинского сельского поселения.

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* + 1. **Правила землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области вступают в силу со дня их официального опубликования (обнародования)**

* + 1. **Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости**
		2. **В случае внесения изменений в Генеральный план Новолеушинского сельского поселения Ивановской области соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.**
		3. **Если на момент введения в действие настоящих Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий в форме численных показателей и предписаний не установлено, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Ивановской области.**

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

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

9.5.1.Принятые до введения в действие настоящих Правил, муниципальные правовые акты Новолеушинского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки должны быть отменены.

9.5.2.Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

9.5.3.Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

* имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 11 настоящих Правил);
* имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных главами 10, 11 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

9.5.4 Постановлением Главы Тейковского муниципального района может быть придан статус несоответствия:

* производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов, а также оказывают вредное воздействие на состояние здоровья работающих на указанных объектах и населения, проживающего в зоне их влияния, и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
* объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций, а также и не имеющим нормативных в соответствии с требованиями действующего санитарного законодательства размеров санитарно-защитных зон и при отсутствии возможности их организации техническими и технологическими решениями.
	+ 1. **Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

9.6.1.Объекты недвижимости, поименованные в подпункте 9.5.3, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться с установлением определенного срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением Главы Тейковского муниципального района, принятом на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, виды, использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

9.6.3.После введения в действие настоящих Правил, внесения изменений в настоящие Правила ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Администрация Тейковского муниципального района вправе принимать решения о:

* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и нереализованных проектов планировки территории;
* разработке документации по планировке в соответствии с настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами, устанавливающими порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Тейковского муниципального района.
	+ 1. **Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

9.7.1.Юридические и физические лица, виновные в нарушении Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения, привлекаются к ответственности в установленном законодательством Российской Федерации и Ивановской области порядке.

В соответствии с законами Российской Федерации и Ивановской области за нарушение земельного и градостроительного законодательства применяется дисциплинарная, административная, а в отдельных случаях - уголовная ответственность.

9.7.2.Применение указанных видов ответственности не освобождает виновных от возмещения причиненного ущерба.

9.7.3.Нарушение должностными лицами градостроительного законодательства влечет административную ответственность виновных согласно законодательству об административной ответственности Российской Федерации и Ивановской области.

**ЧАСТЬ ВТОРАЯ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

* 1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
		1. **Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

10.1.1. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории Новолеушинского сельского поселения Тейковскогомуниципального района Ивановской области установлены следующие территориальные зоны (в скобках приводится их кодовое обозначение):

* 1. Жилая зона (Ж).
	2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О).
	3. Производственные зоны:
* зона промышленности (П);
* зона разработки полезных ископаемых (П1).
	1. Зона транспортной инфраструктуры (Т).
	2. Зона рекреационного назначения (Р).
	3. Зоны специального назначения:
* зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сн1);
* зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сн2).
	1. Зона сельскохозяйственного назначения (Сх).
	2. Территория общего пользования.
	3. Территория, занятая лесами.
		1. **Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

10.2.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и к отдельным территориальным зонам.

10.2.2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

10.2.3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, коэффициент застройки и коэффициент использования территории;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
* максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные);
* максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
* минимальная доля озелененной территории земельных участков;
* минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
* максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.
	+ 1. **Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства**

10.3.1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания допускается при соблюдении действующих нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

10.3.2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

10.3.3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

10.3.4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, в жилых, общественно-деловых зонах и зонах рекреационного назначения допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на территории которого находятся указанные объекты.

10.3.5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области в установленном порядке.

10.3.6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

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

10.4.1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.

Перечень вспомогательных видов использования применяется для всех перечисленных в настоящих Правилах территориальных зон и не является закрытым.

10.4.2. 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 законодательством.

10.4.3. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть обосновано и подтверждено в составе проектной документации.

* + 1. **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

10.5.1. Минимальную площадь земельного участка необходимо принимать не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

10.5.2. Минимальные площади земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются по формуле:

,

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилой обеспеченности 18 кв. м/чел удельный показатель земельной доли принимать не менее 0,92. При другой расчетной жилой обеспеченности удельный показатель считать по формуле:

,

где Y з. д. - показатель земельной доли при 18 кв. м/чел., равный 0,92;

H - расчетная жилищная обеспеченность.

10.5.3. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки) - 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной индивидуальной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке. Минимальная площадь придомового участка на одну семью блокированного жилого дома – 75 кв. м.

* + 1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, коэффициент застройки и коэффициент использования территории**

10.6.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

10.6.2. Коэффициент застройки и использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.

10.6.3. 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.

10.6.4. 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.

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

10.6.6. Общая (суммарная) площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.

* + 1. **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

10.7.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме земельных участков, используемых для строительства индивидуальных жилых домов. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в индивидуальной жилой застройке приведены в статье 11.1 главы II настоящих Правил.

10.7.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений принимаются равными трем метрам.

10.7.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требования пункта 2 настоящей статьи устанавливаются:

* для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 5 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 – не нормируется.
	+ 1. **Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений**

10.8.1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются выше 3,5 метров от уровня земли, в отношении балконов, эркеров, козырьков, консолей – не более 1 метра, при условии, что они не будут перекрывать (полностью или частично) в проекции тротуар.

* + 1. **Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

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

10.9.2. 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.

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

* Генерального плана Новолеушинского сельского поселения;
* максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
* видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

10.9.4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон.

* + 1. **Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

10.10.1. 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.

10.10.2. 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.

10.10.3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в Таблице 1 и установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

**Таблица 1 – Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

| **№ п/п** | **Вид использования** | **Минимальная площадь озелененных территорий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Сады, скверы, бульвары | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га |
| 3 | Парки | 95% территории земельного участка приплощади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Пляжи | 10% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30% - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га |
| 5 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции | 60% территории земельного участка |
| 6 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |
| 7 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 8 | Прочие (иные виды использования) | 15% территории земельного участка |
| 9 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады) | не устанавливается |

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

10.10.5. 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 СЗЗ.

10.10.6. Запрещается изъятие территорий общего пользования (территорий скверов, парков, бульваров) под размещение парковок транспорта.

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

10.11.1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно нижеприведенной таблице для видов использования, расположенных на территории всех зон с учетом установленных в градостроительных регламентах соответствующих зон.

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

**Таблица 2 – Нормы расчета стоянок автомобилей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объекты, здания и сооружения** | **Расчетная единица** | **Число машино-мест на расчетную единицу** |
| Индивидуальные жилые дома, дачи | участок | 1 |
| Блокированные жилые дома | жилой блок | 1 |
| Многоквартирные жилые дома | 80 м2 общей площади квартир | 1 |
| Учреждения управления, офисы, кредитно-финансовые и юридические конторы | 100 работающих | 15-20 |
| Научные и проектные организации | 100 работающих | 10-15 |
| Театры, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставочные комплексы | 100 единовременных посещений или 100 посадочных мест | 15 |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 7 |
| Торговые центры, универмаги, магазины (торгово-выставочные комплексы специализированного назначения рассчитываются с коэффициентом 0,3) | 100 м2 торговой площади |  |
| до 1000 м2 торговой площади | 5-7 |
| от 1000 до 10000 м2 торговой площади | 3 |
| более 10000 м2 торговой площади | 1 |
| Предприятия общественного питания и коммунально-бытового обслуживания общей площадью более 250 кв. м | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 10 |
| Офисы, магазины, предприятия общественного питания, объекты коммунально-бытового обслуживания и др. общей площадью до 250 кв. м | объект | 3 |
| Рынки, ярмарки | 50 торговых мест | 20-25 |
| Гостиницы | 100 мест | 10-15 |
| Больницы | 100 коек | 10 |
| Поликлиники | 100 посещений | 10 |
| Высшие и средние специальные учебные заведения | 100 работающих и студентов в макс. смене | 10-15 |
| Здания спортивного назначения | 100 мест | 7 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих | 7-10 |
| Вокзалы всех видов транспорта | 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 10-15 |

10.11.3. Для видов использования, не указанных в Таблице 2, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в Таблице 2.

10.11.4. 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.

10.11.5. 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.

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

* для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала 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 квартала.

10.11.7. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета в кв.м/машино-место:

* для гаражей:
* одноэтажных – 25-50;
* для наземных стоянок – 25.

В центральной части населенного пункта (в общественно-деловой зоне) площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв. м, а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов – до 15,0 кв. м на автомобиль.

10.11.8. В пределах селитебных территорий (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним коммунально-складских территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки – не более 1500 м.

10.11.9. В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

10.11.10. В зонах индивидуальной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1 - 2 автомобиля на один участок, размещаемые на участке домовладения.

10.11.11. 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.

10.11.12. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимаются в соответствии с требованием действующей нормативно-правовой документации:

**Таблица 3 – Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты, до которых исчисляется расстояние** | **Расстояние, м** |
| **автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест** |
| **10 и менее** | **11 - 50** | **51 - 100** | **101 - 300** | **Свыше 300** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | \* | \* | \* |
| Общественные и административные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |

Примечание:

* 1. Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.
	2. Для наземных гаражей-стоянок со сплошным стеновым ограждением указанных в таблице, расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений.
	3. На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.
	4. Выезды-въезды из гаражей, расположенных на территории жилой застройки, вместимостью свыше 100 машино-мест должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутридворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.
	5. Наземные гаражи-стоянки вместимостью свыше 500 машино-мест следует размещать на территориях промышленных, коммунально-складских зон и территориях санитарно-защитных зон, на территориях, непригодных для жилой застройки, в неудобиях.
	6. Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха и др., оно должно составлять не менее 15 м.
	7. Расстояние от проездов автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 м.
	8. Вентвыбросы от подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.
	9. На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.
	10. От наземных гаражей-стоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам нормирования.
	11. Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.
	12. На территории наземных гаражей-стоянок, открытых стоянок автомобильного транспорта необходимо предусматривать размещение площадки для мусоросборников.
		1. **Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

10.12.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

10.12.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

10.12.3.Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

* одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
* одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов - для складских объектов.

10.12.4. При проектировании многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями торгового назначения общей площадью более 250 кв. м разгрузочные места предусматривать в закрытых дебаркадерах.

* + 1. **Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков**

10.13.1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется заданием на проектирование.

10.13.2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов в продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

* + 1. **Максимальная высота ограждений земельных участков**

10.14.1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки. Для земельных участков иного назначения высота устанавливается по заданию на проектирование.

10.14.2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

* вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 метров;
* вдоль улиц и проездов – 2,0 метра;
* между соседними участками застройки – 2,0 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 2,0 метра - по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 2,0 метра может быть иной при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

10.14.3. Ограждения между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

10.14.4. В зоне «Ж» ограждения, расположенные на границе смежных земельных участков, должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Максимальная высота ограждения не применяется к ограждениям в «прозрачном» исполнении. Устройство глухих (непрозрачных) ограждений допускается при взаимном согласии владельцев соседних земельных участков;

* + 1. **Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений**

10.15.1. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

* + 1. **Организация благоустройства территории и парковочных мест**

10.16.1. Благоустройство территории (озеленение, подходы, подъезды), парковочные места организовываются в границах предоставленного для строительства земельного участка.

10.16.2. Организация благоустройства территории осуществляется в соответствии с Правилами благоустройства Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области.

* 1. **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**
		1. **Градостроительный регламент жилой зоны**

Кодовое обозначение зоны – Ж.

11.1.1. Цели выделения зоны:

* развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуального жилищного строительства;
* развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного преимущественно многоквартирного жилья;
* развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного среднеэтажного жилья;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

11.1.2. К жилой зоне относятся участки территории населенного пункта, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

11.1.3. В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных или пристроенных объектов коммунального и культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и объектов, связанных с проживанием граждан, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

11.1.4. Жилые зоны должны быть озеленены. На территории жилых районов должны располагаться пункты (площадки) для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов, обустроены площадки для выгула домашних животных.

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

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

11.1.6. Предприятия обслуживания могут размещаться в жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. Не допускается при переоборудовании жилого фонда в нежилой при организации входа нарушать пропускную способность тротуаров и оставлять менее 2,0 м ширины тротуара с главного фасада и 1,35 м с остальных сторон.

11.1.7. На территориях индивидуальной жилой застройки со стороны улиц запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей. Установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки запрещена.

11.1.8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

11.1.9. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
* отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
* в существующей жилой застройке, где жилые дома выстроены по линии застройки и улично-дорожная сеть не менее 20 м допускается устройство палисадников в качестве элемента благоустройства придомовых территорий (без предоставления в собственность) перед жилым домом глубиной не более 2 метров. Палисадник не должен выходить по ширине за пределы фасадной стороны земельного участка. При ширине улично-дорожной сети не менее 26 м допускается предоставление земельного участка размером по глубине до 3 м в собственность лицу, владеющему земельным участком, к которому примыкает указанный палисадник.
* минимальное расстояние от границ участка (кроме фронтальной границы) до основного строения - не менее 3 метров; хозяйственных и прочих строений - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - 5 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; до кустарника – 1 м.
* на приусадебном участке предусматривается водонепроницаемый выгреб для жилого дома;
* на участках возможно размещение хозяйственных построек для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны;
* расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев питьевого назначения должно быть не менее 50 м;
* допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм. При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;
* в пожарных разрывах запрещено высаживать зеленые насаждения;
* при разделении участка на два и более, каждый участок должен иметь подъездные пути к нему;
* расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
* жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах;
* индивидуальное, малоэтажное, среднеэтажное строительство жилых домов и других построек должно вестись только на территориях, предусмотренных Генеральным планом;
* земельный участок на территории малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками может быть использован для садоводства, цветоводства, игр детей и отдыха;
* максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка;
* строительство гаражей для грузового автотранспорта в зоне индивидуальной жилой застройки запрещено;
* ширину вновь предоставляемого участка для строительства жилого дома (дачи), а так же ведения личного приусадебного хозяйства принимать не менее 15 метров;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования), включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков - 300 квадратных метров;
* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка – V.

11.1.10. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.1.11. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 4 – Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 2.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**500 кв.м. **Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**1500 кв.м.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) во вновь застраиваемых кварталах – 3м.От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования существующей жилой застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки.От границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м.**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический).**Предельная высота жилых зданий:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 50% от общей площади земельного участка .**Максимальное количество этажей подсобных и вспомогательных сооружений** 2 этажа, при высоте этажа не более 2,7 м.  |
| выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных илисельскохозяйственных культур; |
| размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| 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 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); | 2.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**500 кв.м. **Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**2500 кв.м.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) во вновь застраиваемых кварталах – 3м.От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования существующей жилой застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки.От границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м.**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический).**Предельная высота жилых зданий:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 50% от общей площади земельного участка .**Максимальное количество этажей подсобных и вспомогательных сооружений** 2 этажа, при высоте этажа не более 2,7 м.  |
| производство сельскохозяйственной продукции; |
| размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; |
| содержание сельскохозяйственных животных |
| Блокированная жилая застройка | 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) | 2.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению **Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) во вновь застраиваемых кварталах – 3м.От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования существующей жилой застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки.От границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м.**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический).**Предельная высота жилых зданий:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 50% от общей площади земельного участка .**Максимальное количество этажей подсобных и вспомогательных сооружений** 2 этажа, при высоте этажа не более 2,7 м. |
| разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур |
| размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 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 | 12.0 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Таблица 5 - Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | 13.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**200 кв.м.**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**800 кв.м.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 мРазмещение объектов капитального строительства не предусмотрено**Предельное количество этажей:**не более 1 этажа **Предельная высота строений:**не более 3 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 40% от общей площади земельного участка |
| размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |

**Таблица 6 –** **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж**

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка | 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 встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. | 2.5 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 5 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 18 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 1 этажа**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 5 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Социальное обслуживание | 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); | 3.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; |
| размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 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) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 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); | 3.4.2 |
| размещение станций скорой помощи |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 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) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев | 3.6 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:** не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| устройство площадок для празднеств и гуляний; |
| размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | 3.7 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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) |
| Общественное управление | 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 | 3.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обеспечение научной деятельности | 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 | 3.9 |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Амбулаторноеветеринарноеобслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Деловое управление | 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) | 4.1 |
| Рынки | 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; | 4.3 |
| размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | 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 | 4.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 2 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 10 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 4.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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 |
| Выставочно-ярмарочнаядеятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной иконгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Спорт | 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 | 5.1 |
| Связь | 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 | 6.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | 13.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**500 кв.м. **Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**1500 кв.м.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) во вновь застраиваемых кварталах – 3м.От фронтальной границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования существующей жилой застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки.От границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м.**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический).**Предельная высота жилых зданий:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 50% от общей площади земельного участка .**Максимальное количество этажей подсобных и вспомогательных сооружений** 1 этаж при высоте этажа не более 2,7 м.  |
| размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; |
| размещение хозяйственных строений и сооружений |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 13.3 |
| осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля |
| размещение хозяйственных строений и сооружений |

* + 1. **Градостроительный регламент зоны** **делового, общественного и коммерческого назначения**

Кодовое обозначение зоны - О.

11.2.1. Цели выделения зоны:

* развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;
* развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

11.2.2. Параметры застройки высших и средних специальных учебных заведений:

Площадь земельного участка в расчете на 1 учащегося среднего специального учебного заведения (техникум, ПТУ, колледж) следует принимать в зависимости от величины учебного заведения: с численностью до 300 учащихся – 75 кв. м, с численностью 300-900 учащихся – 50-65 кв. м, с численностью 900-1600 учащихся – 30-40 кв. м (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 30%).

11.2.3. Параметры застройки научных учреждений:

**Таблица 7 – Параметры застройки научных учреждений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Профиль научных учреждений** | **Количество сотрудников** | **Коэффициент использования территории участков** |
| Естественные и технические науки | до 300 чел. | 0,6 - 0,7 |
| от 300 до 1000 чел. | 0,7 - 0,8 |
| от 1000 до 2000 чел. | 0,8 - 0,9 |
| Общественные и гуманитарные науки | до 600 чел. | 1,0 |
| более 600 чел. | 1,2 |

11.2.4. Нормы расчета земельных участков:

**Таблица 8 – Нормы расчета земельных участков**

| **Объекты, здания и сооружения** | **Расчетная единица** | **Площадь** |
| --- | --- | --- |
| Больницы  | кв. м на койку | 300 - 60 |
| Поликлиники  | га на 100 посещений | 0,1 |
| Средние специальные учебные заведения | га на 1 тыс. студентов | 3 - 7 |
| Общеобразовательные школы  | кв. м на одного учащегося | 16 - 60 |
| Спортивные сооружения  | кв. м на 1 тыс. человек | 60 - 90 |

11.2.5. Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует принимать следующие:

**Таблица 9 – Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Розничная торговля** | **Рыночный комплекс** | **Общественное питание** | **Бытовое обслуживание** |
| Един. измерения | Кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади | Кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади | Кв. м участка/ посад. место | Кв. м участка/ рабочее место |
| Норматив | 2 - 8 | 7 - 14 | 10 - 15 | 20 - 30 |
| Min площадь земельного участка | 100 | 3000 | 250 | 120 |

11.2.6. Земельный участок гостиницы следует принимать из расчета 25 - 55 кв. м на одно гостиничное место.

11.2.7. Размеры земельных участков складов следует принимать:

* продовольственных - из расчета 1,5 - 3 кв. м на один кв. м общей площади;
* непродовольственных - из расчета 2 - 4 кв. м на один кв. м общей площади.

Для многоэтажных складов расчетную площадь земельного участка допускается сокращать, но не более чем на 30%.

11.2.8. Размеры земельных участков административных зданий следует принимать из расчета 25 - 10 кв. м на одного сотрудника.

11.2.9. Размеры земельных участков объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж) следует принимать из расчета 100 - 120 кв. м на один пост.

11.2.10. Размеры земельных участков автозаправочных станций следует принимать из расчета 500 - 1200 кв. м на одну топливораздаточную колонку.

11.2.11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры:

* минимальный и максимальный размер земельного участка под строительство объектов общественно-делового назначения определяется на основании СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложения Ж);
* предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
* отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
* максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);
* благоустройство территории производится за счет предоставленного земельного участка;
* расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

11.2.12. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.2.13. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 10 - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны О**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Социальное обслуживание | 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); | 3.2 |
| размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; |
| размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 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) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 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); | 3.4.2 |
| размещение станций скорой помощи |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 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) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев | 3.6 |
| устройство площадок для празднеств и гуляний; |
| размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | 3.7 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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) |
| Общественное управление | 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 | 3.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обеспечение научной деятельности | 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 | 3.9 |
| Амбулаторноеветеринарноеобслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | 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) | 4.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Рынки | 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; | 4.3 |
| размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | 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 | 4.8 |
| Выставочно-ярмарочнаядеятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной иконгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Спорт | 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 | 5.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 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 | 12.0 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Таблица 11 - Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны О**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 1 этажа**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 5 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

**Таблица 12 – Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны О**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования– 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 2 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 10 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 4.9.1 |  **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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 |
| Связь | 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 | 6.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объектов капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 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 | 8.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От фронтальной границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования– 3мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта капитального строительства – 3 мОт границ земельного участка (кроме фронтальной) до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не более 14 метров**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

* + 1. **Общие градостроительные регламенты для производственных зон**

11.3.1. Производственные территории предназначены для размещения производственно-деловых (НИИ с опытными производствами, торговые предприятия с цехами технического обслуживания, информационные центры с издательско-типографским отделом и др.), промышленных (пищевой и легкой промышленности, приборостроения, машиностроения, производства строительных материалов и др.), коммунально-складских (территории ТЭЦ, станции аэрации, котельные, электроподстанции, газораспределительные узлы, мусороперерабатывающие заводы, прочие сооружения инженерной инфраструктуры, складские сооружения, стоянки машин механической уборки территории), транспортных и инженерных объектов и формируются в виде участков производственной застройки и производственных зон.

11.3.2. Производственная зона – территория специализированного использования в установленных границах, формируемая участками производственной застройки.

11.3.3. Производственные территории имеют ряд характеристик и различаются по классам опасности производства, расположенного на территории: на I, II, III, IV, V классы (по убыванию опасности).

11.3.4. Минимальная плотность застройки промплощадок - 30%.

11.3.5. Расстояния между зданиями, сооружениями следует принимать минимально допустимыми в зависимости от степени огнестойкости - от 9 до 18 м.

11.3.6. К зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей: с одной стороны – при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м. Параметры внутриплощадочных автодорог (ширина, радиусы поворотов) проектируются с учетом габаритов используемого грузового транспорта. Проезды общего пользования в пределах промзон должны составлять 20-30 м в красных линиях, минимальный радиус закругления проезжих частей на поворотах по внутреннему контуру - 9 м. На нерегулируемых поворотах и пересечениях размеры сторон треугольника видимости должны составлять не менее 25 м. В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, ограждений. Вдоль проездов должны быть проложены пешеходные тротуары. В районе въезда на предприятие должна быть организована предзаводская площадка (за счет территории землеотвода, без использования территорий общего пользования).

11.3.7. В границах землеотводов предприятий должны быть предусмотрены:

* стоянки легковых автомашин для работающих и клиентов, количество машино-мест определять по расчету, исходя из количества работающих (по СП 42.13330.2011 приложение «К» с применением коэффициента автомобилизации 1,5);
* стоянки грузовых машин - исходя из суточного грузооборота и вида используемых машин.

11.3.8. На территории предприятия следует предусматривать благоустроенные площадки для отдыха работающих. Площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу.

11.3.9. Организация санитарно-защитных зон осуществляется в соответствии с расчетом распространения вредных выбросов и зон влияния неблагоприятных физических факторов (радиации, электромагнитного излучения, шума, вибрации) с учетом розы ветров.

11.3.10. В пределах СЗЗ не допускается размещение участков предприятий, на продукцию которых может быть оказано негативное воздействие выбросами и неблагоприятными физическими факторами.

11.3.11. СЗЗ объектов (промпредприятий), расположенных на территории производственной зоны, определяются по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора (СЭН), но не должны выходить за пределы границ производственной зоны. Порядок разработки, согласования, утверждения СЗЗ определяется действующими санитарными нормами.

11.3.12. Озеленение территории - 15%, СЗЗ - согласно проекту организации СЗЗ, но не менее 50%.

11.3.13. Производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

* в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;
* в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
* в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой окружением населенных пунктов, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.

11.3.14. Резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

11.3.15. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с [СП 18.13330](59257.htm);
* предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
* отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III;
* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
* благоустройство территории производится за счет предоставленного земельного участка;
* расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

11.3.16. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.3.17. Настоящим регламентом предусмотрено расположение на территории Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района двух зон, относящихся к производственной зоне:

П – зона промышленности;

П1 – зона разработки полезных ископаемых.

* + 1. **Градостроительный регламент зоны промышленности**

Кодовое обозначение зоны - П.

11.4.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз II, III, IV, V классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

11.4.2. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 13 - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны П**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 18 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Обеспечение научной деятельности | 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 | 3.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 18 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Автомобилестроительнаяпромышленность | 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 | 6.2.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическаяпромышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | 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 | 6.4 |
| Строительная промышленность | 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 | 6.6 |
| Склады | 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 | 6.9 |
| Целлюлозно-бумажнаяпромышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона иизделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 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 | 12.0 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Таблица 14 – Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны П**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 1 этажа**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 5 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 2 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 10 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Железнодорожный транспорт | 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; | 7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Автомобильный транспорт | 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 | 7.2 |
| Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |

**Таблица 15 – Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны П**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Выставочно-ярмарочнаядеятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной иконгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий | 6.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами |
| Размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр |
| Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории |
| Тяжелая промышленность | 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 | 6.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Нефтехимическая промышленность | 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 | 6.5 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов,гидротехнических сооружений) | 6.7 |
| размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использованияс кодом 3.1 |
| Связь | 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 | 6.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 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 | 8.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не более 18 метров**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

* + 1. **Градостроительный регламент зоны разработки полезных ископаемых**

Кодовое обозначение зоны – П1.

11.5.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов предприятий по разработке и добыче полезных ископаемых, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

11.5.2. Градостроительные регламенты для зоны разработки полезных ископаемых не устанавливаются.

#### **Статья 11.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры**

Кодовое обозначение зоны - Т.

11.6.1. Цели выделения зоны:

* развитие объектов автомобильного и железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории муниципального образования;
* развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

11.6.2. Границами зоны являются красные линии улиц и дорог (данные территории относится к землям общего пользования), полосы отвода для объектов железнодорожного и автомобильного транспорта.

11.6.3. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV.

11.6.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
* благоустройство территории производится за счет предоставленного земельного участка;
* расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

11.6.5. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.6.6. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 16 - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Т**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 1 этажа**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 5 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 2 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 10 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 4.9.1 |  **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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 |
| Железнодорожный транспорт | 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; | 7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| Автомобильный транспорт | 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 | 7.2 |
| оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 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 | 12.0 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |

**Таблица 17 – Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Т**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |

**Таблица 18 – Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Т**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Связь | 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 | 6.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Склады | 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 | 6.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства – 3мОт границ земельного участка до объекта вспомогательного использования – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

* + 1.
		2. **Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного назначения**

Код обозначения зоны – Сх.

11.7.1. Цель выделения зоны – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

11.7.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
* при разделении участка на два и более, каждый участок должен иметь подъездные пути к нему;
* максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V;

11.7.3. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.7.4. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 19 - Основные** **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сх**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. | 1.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства и объекта вспомогательного использования – 3м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих,лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе наСельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Животноводство | 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. | 1.7 |
| Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); | 1.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства и объекта вспомогательного использования – 3м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; | 1.10 |
| размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; |
| разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; | 1.11 |
| размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; |
| разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; | 1.12 |
| размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; |
| размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечениесельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 1.14 |
| размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; | 1.17 |
| размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | 13.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**200 кв.м.**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**800 кв.м.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ смежных земельных участков до объектов вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 мРазмещение объектов капитального строительства не предусмотрено**Предельное количество этажей:**не более 1 этажа **Предельная высота строений:**не более 3 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 40% от общей площади земельного участка |
| размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |

**Таблица 20 - Вспомогательные** **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сх**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Хранение и переработка сельско-хозяйственнойпродукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработкиСельскохозяйственной продукции | 1.15 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства и объекта вспомогательного использования – 3м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Обеспечение сельско-хозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций ииного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объекта капитального строительства и объектов вспомогательного использования– 3м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

**Таблица 21 - Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сх**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Выращивание льна иконопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | 1.6 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границ земельного участка до объекта капитального строительства и объекта вспомогательного использования – 3м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей | 1.9 |
| размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции |
| разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Обеспечение научной деятельности | 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 | 3.9 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре | 3.10.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 2 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 10 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных |
| размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 4.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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 |
| Связь | 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 | 6.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | 13.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**500 кв.м. **Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**1500 кв.м.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический).**Предельная высота жилых зданий:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м.**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 50% от общей площади земельного участка .**Максимальное количество этажей подсобных и вспомогательных сооружений** 1 этаж при высоте этажа не более 2,7 м  |
| размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; |
| размещение хозяйственных строений и сооружений |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 13.3 |
| осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля |
| размещение хозяйственных строений и сооружений |

* + 1. **Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения**

Кодовое обозначение зоны - Р.

11.8.1. Цели выделения зоны:

* сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта, санаторного лечения; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обустройство территории для отдыха населения.

Рекреационная зона "Р" - зона отдыха населения, организуется на территории лесопарков и зеленых насаждений общего пользования. Цель организации зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Всякое строительство разрешается только в том случае, когда выбор места и проекты объектов обслуживания оказывают минимальное воздействие строительства на окружающую среду и позволяют создать привлекательные места для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей, присущих данной территории.

11.8.2. Рекреационные зоны - земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Порядок использования указанных земель определяется требованиями земельного и лесного законодательства. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, скверы, бульвары, сады, зоны кратковременного отдыха и иные особо охраняемые природные территории и объекты. Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

11.8.3. На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме санитарных рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения, коридоров магистральных инженерных сетей и рубок ухода, а также не допускается вести хозяйственную деятельность, отрицательно влияющую на экологическую обстановку и непосредственно не связанную с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

11.8.4. Зоны рекреации определены с целью поддержания и сохранения существующего природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения с преимущественным размещением зеленых насаждений и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

11.8.5. Открытые автостоянки временного хранения транспортных средств располагаются за пределами рекреационных зон.

11.8.6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
* благоустройство территории производится за счет предоставленного земельного участка;

11.8.7. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.8.8. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 22 - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Р**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключенияназванных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющихинженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Спорт | 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 | 5.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Природно-познавательныйтуризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде | 5.2 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Охота и рыбалка | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения | 9.2.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи) |
| размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| Историко-культурная деятельность | 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 | 9.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 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 | 12.0 |

**Таблица 23 - Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Р**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

**Таблица 24 – Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Р**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | 3.7 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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) |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка  |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | 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 | 4.8 |
| Поля для гольфа иликонных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимыхземляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Связь | 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 | 6.8 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 мДля линейных объектов и сооружений – не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |

* + 1. **Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с захоронениями**

Кодовое обозначение зоны – Сн1.

11.9.1. Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения кладбищ, мемориальных парков, свалок, скотомогильников, биотермических ям.

11.9.2. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

11.9.3. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - II.

11.9.4. Основными типами погребений на кладбищах являются:

* традиционный;
* с захоронениями после кремации (в урнах);
* смешанный способ погребения.

11.9.5. Выбор участков для размещения кладбищ должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

11.9.6. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65 - 75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

11.9.7. Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны:

* входную;
* ритуальную;
* административно-хозяйственную;
* захоронений;
* моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

11.9.8. Размеры участков кладбищ определяются расчетом исходя из прогнозируемого коэффициента смертности населения, прогнозной численности населения, нормы земельного участка на одно место (раздельно при традиционном или урновом захоронении), удельного веса площади захоронений в общей площади кладбищ, расчетного кладбищенского периода (время разложения и минерализации тела умершего) - разного для традиционного и урнового захоронения).

11.9.9. Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

11.9.10. Санитарно-защитная зона от кладбищ традиционного и смешанного захоронений:

* закрытые кладбища, мемориальные комплексы, сельские кладбища – 50м;
* площадью до 10 га – 100 м;
* площадью до 20 га – 300 м;
* от 20 до 40 га – 500 м;
* от крематориев с количеством печей более одной - 1000 м.

11.9.11. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.9.12. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 25 - Основные** **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сн1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 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 | 12.0 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства и объектов вспомогательного использования – 1м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Специальная | 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 | 12.2 |

**Таблица 26 - Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сн1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

**Таблица 27 – Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сн1**

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| --- | --- | --- | --- |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | 3.7 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| 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) |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**От границы земельного участка до объектов капитального строительства – 3мОт границы земельного участка до объекта вспомогательного использования (хозяйственных построек) – 1 м**Предельное количество этажей:**не более 3 этажей, включая мансардный этаж и (или) цокольный и или (технический)**Предельная высота объектов капитального строительства:**с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не более 70% от общей площади земельного участка |

#### **Статья 11.10 Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с государственными объектами.**

Кодовое обозначение зоны – Сн2.

11.10.1. Цель выделения - обеспечение правовых условий использования земельных участков, расположенных в зоне специального назначения, связанной с государственными объектами.

11.10.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;
* благоустройство территории производится за счет предоставленного земельного участка;
* расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

11.10.3. Земли обороны и безопасности находятся в федеральной собственности. Использование земельных участков и объектов капитального строительства регулируется Федеральным законодательством Российской Федерации.

11.10.4. Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 12 настоящих Правил.

11.10.5. Основные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 28 - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сн2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8,0 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; | 8.1 |
| 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 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 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 | 8.3 |

**Таблица 29 – Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сн2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | 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) | 3.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |

**Таблица 30 – Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сн2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Параметры разрешенного использования** |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | **Предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**Не подлежит установлению**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**Не подлежит установлению**Предельное количество этажей:**Не подлежит установлению**Предельная высота объектов капитального строительства:**Не подлежит установлению**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**Не подлежит установлению |
| Обеспечениедеятельности вобластигидрометеорологии исмежных с нейобластях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |

* + 1.
		2. **Градостроительный регламент территории общего пользования**
1. 11.11.1 Согласно п.2 ч. 4. ст.36 Градостроительного кодекса РФ в границах территорий общего пользования действие градостроительных регламентов не распространяется.
2. 11.11.2 Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

 11.11.3 Площадь озелененных территорий общего пользования - парков, садов, скверов, бульваров, размещаемых на территории городских и сельских поселений, следует принимать по таблице:

**Таблица 31 – Размеры зеленных территорий общего пользования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Озелененные территории общего пользования** | **Площадь озелененных территорий, м2/чел.** |
| Общегородские | 8(10)\*- |
| Жилых районов |
| \* В скобках приведены размеры для малых городов с численностью населения до 20 тыс. чел.Примечания |

* + 1. **Градостроительный регламент территорий, занятых лесами**

11.12.1 Лесной фонд представлен эксплуатационными (Л) и защитными (Л1) лесами.

11.12.2 Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Согласно ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ в границах территорий, занятых лесами, действие градостроительных регламентов не распространяется. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным и Лесным кодексами Российской Федерации.

* + 1. **Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

11.13.1 Требование к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, перечисленных в главе 11 (текущая глава), относятся к объектам капитального строительства при размещении их в любой зоне в соответствии с разрешенным видом использования.

* 1. **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
		1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

12.1.1. Зоны с особыми условиями использования территорий отображены на карте градостроительного зонирования Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области.

12.1.2. Устанавливаются следующие виды ограничений:

* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон (ст. 12.2 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (ст. 12.3 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов (ст. 12.4 настоящих Правил);
* ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы (ст. 12.5 настоящих Правил);
* ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий (ст. 12.6 настоящих Правил);
* ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия (ст. 12.7 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения (ст. 12.8 настоящих Правил);
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров (ст. 12.9 настоящих Правил).

12.1.3. В пределах границ зон ограничений градостроительные регламенты, установленные в части II настоящих Правил, применяются с учетом требований, предусмотренных главой 12 настоящих Правил.

12.1.4. После утверждения проектов санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в настоящие Правила вносятся изменения в установленном порядке.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон**

12.2.1. На территории санитарных, защитных и 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.

12.2.2. 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.

12.2.3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

* размещение жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
* размещение ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
* размещение территорий садоводческих товариществ и коттеджных застроек, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* размещение спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
* других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2) 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;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается:

* размещение промышленных объектов или производств;
* размещение нежилых помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
* размещение зданий управлений, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий);
* размещение поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;
* размещение бань, прачечных, объектов торговли и общественного питания, мотелей, гостиницы;
* размещение гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарных депо, автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей;
* размещение местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, артезианских скважин для технического водоснабжения, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения.

4) 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.

12.2.4. 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.

12.2.5. 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.

12.2.6. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и линий инженерных сетей устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов – зоны санитарного разрыва (ЗСР). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

12.3.1. 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.

12.3.2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН2.1.4.1110-02 ("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.

12.3.3. Каждый конкретный источник хозяйственно-питьевого водоснабжения должен иметь проекты зон санитарной охраны (ЗСО).

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

12.3.5. Определение границ поясов ЗСО подземных источников водоснабжения.

1) границы первого пояса ЗСО подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

* 30 м – при использовании защищенных подземных вод;
* 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

2) в границы первого пояса инфильтрационных водозаборов подземных вод включается прибрежная территория между водозабором и поверхностным водоемом, если расстояние между ними менее 150 м.

3) границы второго пояса ЗСО определяются гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора (от 100 до 400 суток).

4) границы третьего пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами. Время движения химического загрязнения к водозабору должно быть больше расчетного (нормативный срок эксплуатации водозабора – 25 - 50 лет).

12.3.6. Определение границ поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

1) границы первого пояса ЗСО поверхностных источников устанавливается с учетом конкретных условий в следующих пределах:

* для водотоков:
* вверх по течению – не менее 200 м от водозабора;
* вниз по течению – не менее 100 м от водозабора;
* по прилегающему к водозабору берегу – не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;
* в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м – вся акватория и противоположный берег шириной 50 м, при ширине реки или канала более 100 м – полоса акватории шириной не менее 100 м;
* для водоемов (водохранилища, озера, пруды) в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу.

2) границы второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения устанавливается:

* на водотоке:
* должна быть удалена вверх по течению водозабора на столько, чтобы время пробега по основному водотоку и его притокам, было не менее 5 суток – для II и не менее 3-х суток – для III климатического района;
* граница ниже по течению должна быть не менее 250 м от водозабора;
* боковые границы от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:
* при равнинном рельефе местности – не менее 500 м;
* при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом;
* на водоемах:
* должны быть удалены по акватории во все стороны от водозабора на расстояние 3 км – при наличии нагонных ветров до 10% и 5 км – при наличии нагонных ветров более 10%;
* боковые границы должны быть удалены на расстояние:
* при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;
* при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

3) границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения устанавливаются:

* на водотоке:
* вверх и вниз по течению должны совпадают с границами второго пояса;
* боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3 - 5 километров, включая притоки;
* на водоеме должны полностью совпадают с границами второго пояса.

12.3.7. Определение границ ЗСО водопроводных сооружений и водоводов.

1) зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов – санитарно-защитной полосой.

2) граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

* от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;
* от водонапорных башен - не менее 10 м;
* от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

3) по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

4) ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

* при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
* при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

12.3.8. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», а также для обеспечения высокой санитарной надежности и бесперебойной подачи населению доброкачественной питьевой воды в чрезвычайных ситуациях, определяемых ВСН ВК4-90 «Инструкция по подготовке и работе систем хозяйственно-питьевого водоснабжения в чрезвычайных ситуациях».

**Таблица 32 – Регламенты использования территорий зон санитарной охраны источников водоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Запрещается** | **Допускается** |
| **Подземные источники водоснабжения** |
| ***I пояс ЗСО*** |
| * все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* посадка высокоствольных деревьев;
* применение ядохимикатов и удобрений.
 | * ограждение и охрана;
* озеленение;
* отвод поверхностного стока за ее пределы;
* асфальтирование дорожек к сооружениям.
 |
| ***II пояс ЗСО*** |
| * закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработки недр земли;
* размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.
 | * тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин;
* бурение новых скважин и новое строительство, имеющее непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений;
* выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
 |
| ***III пояс ЗСО*** |
| * закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирования твердых отходов и разработки недр земли;
* размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения.
 | * тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин;
* бурение новых скважин и новое строительство, имеющее непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений.
 |
| **Поверхностные источники водоснабжения** |
| ***I пояс ЗСО*** |
| * все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* посадка высокоствольных деревьев;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* 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.
 | * ограждение и охрана;
* озеленение;
* отвод поверхностного стока за ее пределы;
* асфальтирование дорожек к сооружениям;
* ограждение акватория буями и другими предупредительными знаками;
* на судоходных водоемах над водоприемником устанавливаются бакены с освещением.
 |
| ***II пояс ЗСО*** |
| * отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
* размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* 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;
* сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.
 | * все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
* использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение;
* при наличии судоходства - оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов;
* при наличии судоходства - оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов;
* выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);
* использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод;
* границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог и пешеходных троп обозначаются столбами со специальными знаками.
 |
| ***III пояс ЗСО*** |
| * отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
 | * все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
* использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение;
* при наличии судоходства - оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов;
* при наличии судоходства - оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
 |
| ***Санитарно-защитные полосы*** |
| * размещение источников загрязнения почвы и грунтовых вод;
* прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.
 |  |

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов**

12.4.1. На территории 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.

12.4.2. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
* от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
* от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

12.4.3. Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

12.4.4. Регламенты использования территорий водоохранных зон водных объектов определены Водным кодексом Российской Федерации и представлены в следующей таблице.

**Таблица 33 – Регламенты использования территорий водоохранных зон водных объектов**

|  |  |
| --- | --- |
| **Запрещается** | **Допускается** |
| ***Водоохранная зона*** |
| * проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при отсутствии сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.
* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
 | * проектирование, 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.
* движение и стоянка транспортных средств, по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* установление на местности специальных информационных знаков, обозначающих границы водоохранных зон водных объектов.
 |

* + 1. **Ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы**

12.5.1. На территории прибрежных защитных полос 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.

12.5.2. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

12.5.3. Регламенты использования определены Водным кодексом Российской Федерации.

**Таблица 34 – Регламенты использования территорий прибрежных защитных полос водных объектов**

| **Запрещается** | **Допускается** |
| --- | --- |
| ***Прибрежная защитная полоса*** |
| * проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при отсутствии сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.
* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
 | * проектирование, 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.
* движение и стоянка транспортных средств, по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* установление на местности специальных информационных знаков, обозначающих границы прибрежных защитных полос водных объектов.
 |

12.5.4. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования и должна быть доступна для каждого гражданина. Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м.

12.5.5. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров.

12.5.6. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

* + 1. **Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий**

12.6.1. Ограничения на пойменных территориях: при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

12.6.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления 1% и 10% обеспеченности половодными и паводковыми водами:

1) в границах зон затопления 1% и 10% обеспеченности половодными и паводковыми водами использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются при условии проведения инженерной подготовки территории от затопления половодными и паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва), обвалования грунтом и иными способами;

2) инженерная подготовка территории проводится в соответствии со следующими требованиями:

* отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
* превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно техническим регламентам;
* за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
* один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
* один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

12.6.3. Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов:

1) запрещены все виды использования земельных участков, связанных со строительством любого типа, за исключением наличия соответствующего обоснования;

2) разрешены работы по укреплению склонов, мероприятия по защите от эрозии почв.

12.6.4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон с природными патогенными условиями:

1) 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;

2) запрещено размещение следующих видов объектов:

* детских учреждений;
* лечебных учреждений;
* предприятий с аппаратурой и установками, требующими особо внимательной работы персонала (в соответствии с классификацией, установленной правилами по охране труда и технике безопасности);
* опасных производственных объектов, на которых производятся, используются или обращаются сильно действующие ядовитые вещества и материалы (в соответствии с классификацией, установленной законодательством о промышленной безопасности).

12.6.5. Ограничения использования зимовальных участков на участке зимовальных ям: размер прибрежных защитных полос увеличивается до 100 м на участке размещения зимовальных ям.

* + 1. **Ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия**

На земельные участки 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 и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения**

12.8.1. Запрещено размещение следующих видов объектов:

* жилых зданий;
* детских учреждений;
* санаторно-курортных;
* медицинских учреждений (стационаров);
* общественных зданий.
	+ 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров**

12.9.1. Запрещается застройка коридоров инженерных сетей, дренажных канав зданиями и сооружениями.

* + 1. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия**

12.10.1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

12.10.2. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002г № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 указанноего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

12.10.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

12.10.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

12.10.5. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

12.10.6. В границах защитных зон объектов культурного наследия (территорий, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям) в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

* 1. **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ НОВОЛЕУШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ** **В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**
		1. **Карта градостроительного зонирования Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области**

13.1.1. Карта градостроительного зонирования Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к части III, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 1 – не приводится). На карте отображены границы следующих территориальных зон:

1. Жилая зона (Ж).
2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О).
3. Производственные зоны:
* зона промышленности (П);
* зона разработки полезных ископаемых (П1).
1. Зона транспортной инфраструктуры (Т).

В графической части данная зона представлена автомобильными дорогами различных категорий (Т, Т1, Т2, Т3), железной дорогой (ТЖ).

1. Зона рекреационного назначения (Р).
2. Зоны специального назначения:
* зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сн1);
* зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сн2).
1. Зона сельскохозяйственного назначения (Сх).

В графической части данная зона включает в себя зону сельскохозяйственного назначения, занятую пашнями и лугами, садами (СХ1), животноводческими комплексами (СХ3). Отдельно выделяется зона сельскохозяйственных угодий (СХ2).

1. Территория общего пользования.
2. Территория, занятая лесами.

В графической части данная зона представлена зоной природных ландшафтов (земли лесного фонда) и включает в себя территорию, занятую эксплуатационными лесами (Л) и защитными лесами (Л2).

 Также на карте градостроительного зонирования отображены заповедные, природоохранные зоны, территории водных объектов, водоохранные зоны, территории санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, указано местонахождение объектов историко-культурного наследия.

13.1.2. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки зонирования Новолеушинского сельского поселения Тейковского муниципального района Ивановской области.