|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»**Воронеж 2017 год **Правила землепользования и застройки** **Пречистенского сельского поселения** **Ярославской области.** |
|  |  |  |

 |
|  |  |  |

Воронеж, 2015 г

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Муниципальный контракт:** от 07 апреля 2017 года.

**Заказчик:** администрация Первомайского муниципального района в лице Главы администрации поселения Голядкиной И.И.

Настоящий проект разработан авторским коллективом ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Прилепин В.А. |
| Начальника отдела проектирования | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Поздоровкина Н.В. |
| Главный специалист отдела проектирования | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Шевцова Е.П. |
| Специалист отдела проектирования | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Сотникова Е.В. |
| Специалист отдела проектирования | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Чурилин О.Е. |

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

|  |
| --- |
| **Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**  |
| **Раздел 1.** | Общие положения. |
| **Раздел 2.** | Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Пречистенского сельского поселения. |
| **Раздел 3.** | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами Пречистенского сельского поселения. |
| **Раздел 4.** | Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления. |
| **Раздел 5.** | Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. Публичные сервитуты. |
| **Раздел 6.** | Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки. |
| **Раздел 7.** | Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. |
| **Раздел 8.** | Строительные изменения недвижимости. |
| **Раздел 9.** | Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков. |
| **Раздел 10.** | Ответственность за нарушение правил. |
| **Часть II. Карты градостроительного зонирования**  |
| **Раздел 11.** | Карты градостроительного зонирования |
| **Часть III. Градостроительные регламенты.** |
| **Раздел 12.** | Градостроительные регламенты о видах использования территории |
| **Раздел 13.** | Дополнительные градостроительные ограничения в зонах с особыми условиями использования  |
| **Раздел 14.** | Обеспечение доступности социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения. |
| **Раздел 15.** | Назначение территорий, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются. |

# ОГЛАВЛЕНИЕ

[ОГЛАВЛЕНИЕ 4](#_Toc486321742)

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ. 7](#_Toc486321743)

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 7](#_Toc486321744)

[Статья 1.1 Сфера применения правил землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения. 7](#_Toc486321745)

[Статья 1.2 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки. 8](#_Toc486321746)

[Статья 1.3 Состав и структура Правил застройки. 16](#_Toc486321747)

[Статья 1.4 Общие положения о градостроительном зонировании территории Пречистенского сельского поселения. 17](#_Toc486321748)

[Статья 1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 19](#_Toc486321749)

[Статья 1.6. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила. 20](#_Toc486321750)

[РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. 22](#_Toc486321751)

[Статья 2.1 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений. 22](#_Toc486321752)

[Статья 2.2 Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории поселения. 23](#_Toc486321753)

[Статья 2.3 Комиссия по землепользованию и застройке. 24](#_Toc486321754)

[Статья 2.4 Порядок деятельности комиссии. 24](#_Toc486321755)

[Статья 2.5 Действия правил в отношении ранее возникших прав. 25](#_Toc486321756)

[Статья 2.6 Права и обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование. 25](#_Toc486321757)

[Статья 2.7 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам. 26](#_Toc486321758)

[РАЗДЕЛ 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. 28](#_Toc486321759)

[Статья 3.1 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости. 28](#_Toc486321760)

[Статья 3.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 29](#_Toc486321761)

[Статья 3.3 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 31](#_Toc486321762)

[РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУАПРАВЛЕНИЯ 34](#_Toc486321763)

[Статья 4.1 Назначение, виды и состав документации по планировке территории. Общие требования к документации по планировке территории 34](#_Toc486321764)

[Статья 4.2 Содержание проектов планировки территории 35](#_Toc486321765)

[Статья 4.3 Содержание проектов межевания территории 36](#_Toc486321766)

[Статья 4.4 Подготовка и утверждение документации по планировке территории применительно к территории поселения 38](#_Toc486321767)

[РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 41](#_Toc486321768)

[ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. 41](#_Toc486321769)

[Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности. 41](#_Toc486321770)

[Статья 5.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности. 42](#_Toc486321771)

[Статья 5.3. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории. 43](#_Toc486321772)

[Статья 5.4. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства. 44](#_Toc486321773)

[Статья 5.5. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. 46](#_Toc486321774)

[РАЗДЕЛ 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 48](#_Toc486321775)

[Статья 6.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 48](#_Toc486321776)

[Статья 6.2 Порядок внесения изменений в Правила. 48](#_Toc486321777)

[РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 51](#_Toc486321778)

[Статья 7.1 Общие положения. 51](#_Toc486321779)

[Статья 7.2. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Пречистенского сельского поселения. 52](#_Toc486321780)

[Статья 7.3. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости 54](#_Toc486321781)

[Статья 7.4. Градостроительный план земельного участка 55](#_Toc486321782)

[Статья 7.5. Сервитуты 57](#_Toc486321783)

[Статья 7.6. Ограничение прав на землю 58](#_Toc486321784)

[Статья 7.7. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд 59](#_Toc486321785)

[Статья 7.8 Нормы предоставления земельных участков. 61](#_Toc486321786)

[Статья 7.9 Использование земель сельского поселения общего пользования 61](#_Toc486321787)

[РАЗДЕЛ 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ 63](#_Toc486321788)

[Статья 8.1. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. 63](#_Toc486321789)

[Статья 8.2. Подготовка проектной документации 64](#_Toc486321790)

[Статья 8.3. Выдача разрешений на строительство 67](#_Toc486321791)

[Статья 8.4. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства 74](#_Toc486321792)

[Статья 8.5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 76](#_Toc486321793)

[РАЗДЕЛ 9. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. 81](#_Toc486321794)

[Статья 9.1. Контроль использования земельных участков. 81](#_Toc486321795)

[РАЗДЕЛ 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ. 83](#_Toc486321796)

[Статья 10.1. О введении в действие настоящих Правил застройки 83](#_Toc486321797)

[ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 84](#_Toc486321798)

[РАЗДЕЛ 11. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 84](#_Toc486321799)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 85](#_Toc486321800)

[РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. 85](#_Toc486321801)

[Статья 12.1 Жилые зоны 85](#_Toc486321802)

[Статья 12.2. Общественно-деловые зоны 96](#_Toc486321803)

[Статья 12.3. Производственные зоны. 111](#_Toc486321804)

[Статья 12.4 Зона инженерной и транспортной инфраструктур. 117](#_Toc486321805)

[1.1. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры –И 117](#_Toc486321806)

[Статья 12.5 Зона сельскохозяйственного назначения. 122](#_Toc486321807)

[Статья 12.6 Зоны рекреационного назначения. 126](#_Toc486321808)

[Статья 12.7 Зона специального назначения. 129](#_Toc486321809)

[Статья 12.8 Иные виды территориальных зон. 134](#_Toc486321810)

[РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 135](#_Toc486321814)

[Статья 13.1 Дополнительные градостроительные регламенты в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах. 135](#_Toc486321815)

[Статья 13.2 Дополнительные градостроительные регламенты в зоне береговых полос. 136](#_Toc486321816)

[Статья 13.3 Дополнительные градостроительные регламенты в границах зон санитарной охраны источников водоснабжения. 136](#_Toc486321817)

[Статья 13.4 Дополнительные градостроительные регламенты в ориентировочных санитарно-защитных зонах предприятий, производств и объектов специального назначения. 138](#_Toc486321818)

[Статья 13.5 Дополнительные ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций. 140](#_Toc486321819)

[Статья 13.6. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах объектов историко-культурного и археологического наследия. 146](#_Toc486321820)

[Статья 13.7. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах особо охраняемых природных территорий. 149](#_Toc486321821)

[РАЗДЕЛ 14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ДРУГИХ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ. 152](#_Toc486321822)

[14.1.Общие положения. 152](#_Toc486321823)

[14.2 Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры. 153](#_Toc486321824)

[РАЗДЕЛ 15. НАЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ИЛИ НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ 156](#_Toc486321825)

[Статья 15.1 Территории, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются. 156](#_Toc486321826)

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

### Статья 1.1 Сфера применения правил землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения.

1. Правила землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ярославской области, Первомайского района, генеральным планом Пречистенского сельского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в Пречистенском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

- создания условий для устойчивого развития территории Пречистенского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

-создания условий для планировки территорий;

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

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

- контроля градостроительной (строительной) деятельности юридических и физических лиц со стороны органов надзора.

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карты градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Ярославской области, Первомайского района, Пречистенского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Пречистенского сельского поселения.

### Статья 1.2 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.

В правилах землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения (далее – Правила) используются следующие понятия:

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

**Акт приемки** - документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, 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. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды, договорам субаренды;

**Блокированный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**Временные здания и сооружения** - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

**Временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**Условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

**Технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указами Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**Технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

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

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества** - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости;

 **Градостроительная документация поселения** – документация, определяющая градостроительное развитие территории, регламенты градостроительной деятельности, социально - экономическое и градостроительное обоснование размещения объектов, их основные технико-экономические показатели и функциональное назначение;

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

**Градостроительная подготовка территорий** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

**Градостроительная подготовка реконструкции объекта -** градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

**Градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ)- документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами 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;

 **Документация по планировке территории** – документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

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

**Заказчик -** физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

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

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

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

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта и сельского поселения в целом;

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

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

**Коэффициент озеленения** **-** отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных), к площади земельного участка, свободного от озеленения (в процентах);

**Конкурсная документация** – пакет документов, подготавливаемый организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключения договора аренды данного земельного участка физическому или юридическому лицу;

**Линии градостроительного регулирования** - границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями;

**Линейные объекты** – линии электропередач, линии связи (в том числе линейно – кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**Объекты незавершённого строительства** — объекты, строительство которых продолжается, строительство которых приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию;

**Объект некапитального** **строительства** – это объект, построенный из лёгких сборных конструкций, без фундамента и подземных сооружений - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

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

**Отклонение от правил** – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.) обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**Органы местного самоуправления поселения**– Муниципальный Совет Пречистенского сельского поселения (далее – Совет поселения), Глава Пречистенского сельского поселения (далее - Глава поселения), Администрация Пречитсенского сельского поселения (далее - Администрация поселения), контрольно-счетная палата Пречистенского сельского поселения;

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

**Инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**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;

**Проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территории посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территорий;

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

**Коэффициент плотности застройки**  - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Территория сервитута определяется на стадии подготовки документации по планировке территории - проекта межевания;

**Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**Правообладатели земельных участков** - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

**Правовое зонирование** – деятельность органов местного самоуправления по разработки и реализации Правил землепользования и застройки;

**Разрешение на строительство** представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

;

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

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

**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;

**Сети инженерно-технического обеспечения** - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, обеспечения связи;

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

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

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

**Территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**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);

**Торги**- способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения либо в соответствии с гражданским законодательством между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута;

**Огородный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

 **Садовый земельный участок -** земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**Дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

Перечень линий градостроительного регулирования:

**Красные линии основные** (далее также - основные 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;

**Красные линии планировочной структуры кварталов** (внутриквартальные красные линии) - линии, которые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования - зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов - подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также - вспомогательные красные линии);

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

 **Минимальные отступы от границ земельных участков** - определение мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

**Желтые линии -** границы распространения завалов от возможных разрушений жилых и общественных зданий;

**Синие линии** - границы акваторий рек, а также существующих и проектируемых открытых водоемов, устанавливаемые по нормальному подпорному горизонту;

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

**Границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций** - границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

**Границы территорий памятников и ансамблей** - границы земельных участков памятников градостроительства и архитектуры, памятников истории, археологии и монументального искусства, состоящих на государственной охране;

**Границы зон охраны объекта культурного наследия** - границы территорий, установленные на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, разработанного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

**Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий** - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые на особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства;

**Границы водоохранных зон** - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**Границы прибрежных защитных полос** - границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации;

**Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - границы зон II и III поясов, а также жесткой зоны I пояса;

**Границы санитарно-защитных зон** - границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

**Градостроительное заключение** — итоговый документ, выполняемый на основании предварительной Градостроительной проработки, о предварительном согласовании места размещении объекта (предоставления земельного участка под строительство), содержит основные требования и рекомендации по размещению и объемно-пространственному решению объекта, сведения о категории земель, территориальной зоне, виде разрешенного использования, виде застройки согласно градостроительному регламенту, информации об обеспечении земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, наличии сетей инженерно-технического обеспечения, наличии градостроительных ограничений, необходимости сноса и переноса существующих строений и др., а также о возможности размещения объекта и соответствии его размещения градостроительной документации.

### Статья 1.3 Состав и структура Правил застройки.

1.3.1 Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

 1.3.2 Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.3.3 На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

 На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности.

 Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах границ Пречистенского сельского поселения;

- границам Пречистенского сельского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

1.3.4 В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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;

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

### Статья 1.4 Общие положения о градостроительном зонировании территории Пречистенского сельского поселения.

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

1.4.2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Первомайского района Ярославской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

1.4.3. Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию сельского поселения в пределах сельской черты без разрывов и перекрытий. Указанные границы устанавливаются по:

1) проездам;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границами или осями полос отвода для коммуникаций;

5) административным границам сельского поселения;

6) естественным границам природных объектов;

7) границам земельного участка, установленным по требованиям СНиП;

8) границами населенных пунктов, входящих в состав поселения;

9) иным границам, отраженным в составе базисного плана земельного кадастра.

1.4.4. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

1.4.5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении частных сервитутов, другим документам;

3) требованиям СанПиН, СНиП.

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

1.4.7. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента не распространяется.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ярославской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Ярославской области.

1.4.8. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

1.4.9. На карте градостроительного зонирования отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений:

- водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

- объекты специального назначения (кладбища, скотомогильники, полигоны твердых бытовых отходов) и их санитарно-защитные зоны и зоны охраны;

- промышленные и сельскохозяйственные предприятия и их санитарно-защитные зоны.

1.4.10. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

1.4.11. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана сельского поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

1.4.12. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

### Статья 1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1 Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления района обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Администрации Первомайского района;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

1.5.2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством и осуществляются Администрацией муниципального района.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном разделом 5 настоящих Правил.

### Статья 1.6. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила.

1.6.1. Принятие генерального плана поселения, внесение изменений в генеральный план поселения (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, субъекта Российской Федерации применительно к территории поселения, схемы территориального планирования муниципального района, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную Главой поселения документацию по планировке территории, утверждение Главой района документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, внесения изменений в такие документы, такую документацию.

1.6.2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план поселения с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

- о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства к соответствующим территориальным зонам.

1.6.3. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в порядке, предусмотренном Постановлением администрации Первомайского муниципального района «О подготовке Генеральных планов и Правил землепользования и застройки сельских поселений» №299 от 14.05.2015 г..

 Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с разделом 6 настоящих Правил.

1.6.4. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу субъекта Российской Федерации, законам субъекта Российской Федерации, Уставу муниципального образования, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

 1.6.5. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

### Статья 2.1 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.

2.1.1 Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу Пречистенского сельского поселения, составляют:

1) представительный орган муниципального образования – Муниципальный Совет Пречистенского сельского поселения Ярославской области (далее - Совет поселения);

2) высшее должностное лицо Пречистенского сельского поселения – Глава Пречистенского сельского поселения (далее – Глава поселения);

3) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – администрация Пречистенского сельского поселения (далее - администрация поселения).

2.1.2. К полномочиям Муниципального Совета поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

* определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
* назначение местных референдумов по вопросам территориального развития сельского поселения;
* установление земельного налога;
* установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам;
* определение в соответствии с требованиями законодательства порядка и условий приватизации муниципального имущества;
* назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
* утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления муниципального района;
* регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Ярославской области;
* иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом поселения, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ярославской области.

2.1.3. К полномочиям администрации поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

* осуществляет правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
* осуществление перевода земель и земельных участков в составе таких земель, находящихся в частной или муниципальной собственности, из одной категории в другую, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Ярославской области;
* осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;

- установление и прекращение публичных сервитутов в установленном законом порядке;

- принятие решений о предоставлении земельных участков в  собственность бесплатно,  постоянное (бессрочное) пользование;

- заключение договоров купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования на земельные участки;

- установление порядка принятия и рассмотрения заявлений граждан и юридических лиц о приобретении прав на земельные участки, в случаях, предусмотренных законодательством;

- принятие решений о проведении аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков;

- разработка и принятие административных регламентов предоставления муниципальных услуг в области земельных отношений;

- утверждает правила благоустройства территории поселения, устанавливающие, в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения; устанавливает порядок участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий; организует благоустройство территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм);

* принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
* согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;
* регулирование иных вопросов в области земельных отношений в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ярославской области и нормативно-правовыми актами Пречистенского сельского поселения.

2.1.4. К полномочиям Главы сельского поселения относятся:

- представление на рассмотрение Муниципального Совета сельского поселения проектов нормативных правовых актов Муниципального Совета об установлении, изменении или отмене местных налогов и сборов, а также других правовых актов, предусматривающих расходы, покрываемые за счёт бюджета сельского поселения, подписание заключения на проекты указанных нормативных правовых актов;

* предоставление на утверждение Муниципального Совета сельского поселения планов и программ социально - экономического развития сельского поселения, отчётов об их исполнении;
* организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития сельского поселения;
* иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом поселения.

По указанным вопросам Глава поселения принимает постановления.

### Статья 2.2 Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории поселения.

2.2.1 Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены:

* Отдел имущественных и земельных отношений администрации Первомайского муниципального района;
* Отдел строительства, архитектуры и развития инфраструктуры администрации Первомайского муниципального района;
* Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области;
* Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ярославской области в Первомайском районе (кадастровый учет).
* Администрация поселения, ее структурные подразделения, уполномоченные в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений;
* Комиссия по Правилам землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения.

2.2.2 Полномочия структурных подразделений администрации Первомайского муниципального района, в сфере регулирования землепользования и застройки, устанавливаются в положениях о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых Главой Первомайского муниципального района.

### Статья 2.3 Комиссия по землепользованию и застройке.

2.3.1 Комиссия по Правилам землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения (далее - Комиссия) создается Постановлением администрации Первомайского района для создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки Пречистенского сельского поселения.

2.3.2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) организация работ по подготовке проекта Генерального плана и Правил землепользования и застройки сельских поселений;

2) организация публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории, документов территориального планирования;

3) координация деятельности администрации района по вопросам землепользования и застройки сельских поселений;

4) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с разработкой проекта Генерального плана, Правил землепользования и застройки сельских поселений, поступивших во время публичных слушаний;

5) подготовка заключений и рекомендаций Главе района по результатам публичных слушаний.

2.3.3. Комиссия в своей деятельности руководствуется [Конституцией](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/gn-pravila/d6a.htm) Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Первомайского района и Ярославской области; [Уставом](http://www.bestpravo.ru/moskovskaya/yb-pravila/m8o.htm) и нормативными правовыми актами Пречистенского сельского поселения, а также настоящим Положением.

2.3.4. Состав Комиссии и его численность определяются постановлением администрации Первомайского района.

### Статья 2.4 Порядок деятельности комиссии.

2.4.1. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Комиссия собирается по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

2.4.2. Техническое обеспечение деятельности возлагается на администрацию района.

2.4.3. Предложения граждан и юридических лиц направляются в комиссию через приемную Главы района.

2.4.4. Председатель комиссии обеспечивает рассмотрение предложений граждан или юридических лиц на заседание комиссии в течение двух недель.

2.4.5. По результатам рассмотрения предложений граждан или юридических лиц принимается решение большинством голосов, которое оформляется протоколом.

2.4.6. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью комиссии

2.4.7. Заседание Комиссии считается правомочным, если в нем принимают участие более половины ее членов.

2.4.8. Члены Комиссии участвуют в заседаниях без права замены. В случае отсутствия члена Комиссии на заседании он имеет право изложить свое мнение по рассматриваемым вопросам в письменной форме.

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

2.4.10. Член Комиссии, не согласившийся с принятым решением, имеет право в письменном виде изложить свое особое мнение.

### Статья 2.5 Действия правил в отношении ранее возникших прав.

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

2.5.2. 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 не истек.

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

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Часть III настоящих Правил), но расположены в границах зон с особыми условиями, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьям части III настоящих Правил;

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

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

2.5.4. Правовым актом Главы поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования, Часть II Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

### Статья 2.6 Права и обязанности собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.

2.6.1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2.6.2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, либо безвозмездное срочное пользование.

2.6.3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

2.6.4. Права лиц, использующих земельный участок на основании сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

2.6.5. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

### Статья 2.7 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

2.7.1. 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 и здоровья человека, для окружающей среды. Для этих объектов Постановлением администрации поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2.7.2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом зоны.

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 Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и так далее), поддерживаются, ремонтируются при условии, что производимые действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть изменен на иной не соответствующий Правилам вид использования.

## РАЗДЕЛ 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ПРЕЧИСТЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

### Статья 3.1 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости.

3.1.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1.2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного согласования с органом, уполномоченным выполнять функции собственника земельных участков и объектов капитального строительства.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами Первомайского района.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию, кроме случаев:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

7) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ или законодательством Ярославской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Комиссия, в порядке, установленном правовым актом Администрации Первомайского района, осуществляет подготовку заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В 5-дневный срок после осуществления процедуры изменения разрешенного использования, правообладатель обязан представить в Комиссию копии документов, подтверждающих изменения разрешенного использования для внесения соответствующих изменений и дополнений в дежурные карты.

3.1.3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 3.2).

3.1.4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные статьей 3.3 настоящих Правил.

### Статья 3.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

3.2.1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

3.2.2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:
 1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3.2.3. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением установленного образца.

3.2.4. В заявлении указывается:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта, о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду, о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик.

3.2.5. При получении заявления комиссия по землепользованию и застройке:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 4 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет сообщения о месте и времени проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

3) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном в статье 5.1 настоящих Правил и Градостроительным кодексом РФ. Срок проведения публичных слушаний не должен превышать одного месяца с момента оповещения жителей Первомайского района о месте и времени их проведения;

3.2.6. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

3.2.9. По окончании публичных слушаний Комиссия составляет заключение, в котором должны быть отображены следующие положения:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

4) позиция участников публичных слушаний.

3.2.10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте Первомайского района в сети Интернет.

3.2.11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Первомайского района.

3.2.12. На основании указанных в части 11 настоящей статьи рекомендаций Глава района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте Первомайского района в сети Интернет.

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

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

### Статья 3.3 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

 3.3.2 Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции лицо направляет в комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

 3.3.3 Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции должно содержать:

- обоснование необходимости отклонения от предельных параметров;

- обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции соответствуют требованиям технических регламентов, противопожарных и санитарных норм, а также режимам использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон с особыми условиями использования территорий (раздел 13 настоящих Правил).

 3.3.4 При получении заявления комиссия по землепользованию и застройке:

1) при соответствии документов требованиям, предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляет сообщения о месте и времени проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
 3) организует проведение публичных слушаний в порядке, установленном статьей 5.1 настоящих Правил и Градостроительным кодексом РФ. Срок проведения публичных слушаний не должен превышать одного месяца с момента оповещения жителей Пречистенского сельского поселения о месте и времени их проведения

3.3.5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

 3.3.7. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

 3.3.8. По окончании публичных слушаний Комиссия составляет заключение, в котором должны быть отображены следующие положения:

 1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

 2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

 3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

4) позиция участников публичных слушаний.

3.3.9. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте Первомайского района в сети Интернет.

3.3.10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Первомайского района.

3.3.11. Глава района в течение семи дней со дня поступления указанных в части 10 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУАПРАВЛЕНИЯ

### Статья 4.1 Назначение, виды и состав документации по планировке территории. Общие требования к документации по планировке территории

4.1.1. 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.

4.1.2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 3](#Par2) настоящей статьи.

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

4) 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);

5) 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.

4.1.4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4.1.5. 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, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса.

4.1.6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5](#Par11) настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

4.1.7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

4.1.8. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

### Статья 4.2 Содержание проектов планировки территории

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

4.2.2. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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

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

4.2.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

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

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

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

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

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

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

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

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

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

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

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

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

4.2.4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

### Статья 4.3 Содержание проектов межевания территории

4.3.1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

4.3.2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

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.

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

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

4.3.5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

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

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

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

4.3.6. На чертежах межевания территории отображаются:

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

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

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

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

5) границы зон действия публичных сервитутов.

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

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

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

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

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

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

### Статья 4.4 Подготовка и утверждение документации по планировке территории применительно к территории поселения

4.4.1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 3.2 статьи 45 Градостроительного кодекса принимается Главой Первомайского района по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

4.4.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4.4.3. Принятое Главой района решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Первомайского района.

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

4.4.5. Заинтересованные лица, указанные в части 1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления Первомайского района.

4.4.6. Глава района при получении документации по планировке территории, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

4.4.7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается Главой Первомайского района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

4.4.8. 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.

4.4.9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования Первомайский район и нормативными правовыми актами представительного органа Первомайского района с учетом положений настоящей статьи.

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

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

4.4.12. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Первомайского района свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

4.4.13. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в местных средствах массовой информации поселения и сети «Интернет», издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам.

4.4.14. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Первомайского района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования Первомайского района и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

4.4.15. После проведения публичных слушаний комиссия направляет Главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

4.4.16. Глава района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в уполномоченный орган Первомайского района на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

4.4.17. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

4.4.18. 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 публикуется в местных средствах массовой информации поселения и сети «Интернет», издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам.

## РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

## ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ.

### Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.

5.1.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следующих случаях:

1) по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений;

2) по проектам правил землепользования и застройки, в том числе по внесению изменений в настоящие Правила (в случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса проведение публичных слушаний не требуется);

3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

5.1.2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом района, настоящими Правилами.

5.1.3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, заявлений должны соответствовать 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, градостроительным регламентам.

5.1.4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является Администрация Первомайского района.

5.1.5. Предметом публичных слушаний являются:

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

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

5.1.6. Способами предоставления 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.

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

5.1.8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

5.1.9. 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 публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

5.1.10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила).

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства);

4) не более одного месяца в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны. Публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

5.1.11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления поселения, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

### Статья 5.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

5.2.1. Решение о назначении публичных слушаний принимает представительный орган района или Глава района.

5.2.2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

5.2.3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

5.2.4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5.2.5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний - вопросы, определенные частью 5 статьи 5.1 Правил.

5.2.6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

5.2.7. С учетом положений протокола комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

5.2.8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе района.

### Статья 5.3. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

5.3.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

5.3.2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации района, Комиссии, Главы района и представительного органа поселения устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом района, положением о Комиссии.

5.3.3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

5.3.4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории 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);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

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

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

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 – 4, 7,8, установленные настоящей частью.

5.3.5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

5.3.6. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация района может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### Статья 5.4. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5.4.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5.4.2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации района, Комиссии, Главы района и представительного органа поселения устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом района, положением о Комиссии.

5.4.3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

5.4.4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5.4.5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (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) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

5.4.6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

5.4.7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5.4.8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

5.4.9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

5.4.10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

5.4.11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

### Статья 5.5. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

5.5.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

5.5.2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации района, Комиссии, Главы района и представительного органа поселения устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом района, положением о Комиссии.

5.5.3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

5.5.4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5.5.5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований 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).

5.5.6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

5.5.7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

5.5.8. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

5.5.9. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

5.5.10. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

## РАЗДЕЛ 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 6.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки (далее – Правила) сельского поселения являются:

1. несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схемам территориального планирования МО Первомайский район, Ярославской области, Российской Федерации в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
2. поступления предложения об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

### Статья 6.2 Порядок внесения изменений в Правила.

 6.2.1 Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

 - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

- физическими и 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.

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

6.2.3. В случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, глава района обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 2 настоящей статьи требования.

6.2.4. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

6.2.5 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в Правила или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Первомайского района.

6.2.6 Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

6.2.7. По поручению Главы района комиссия не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения в сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом уставом Первомайского района, утвержденным решением Собрания представителей Первомайского муниципального района Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Первомайском районе, в соответствии со статьей 31и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и разделом 6 настоящих правил.

6.2.8. Публичные слушания по проекту изменений и дополнений в Правила проводятся комиссией. Продолжительность публичных слушаний составляет не менее двух, но не более четырех месяцев. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

 В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

6.2.9. В случаях, если внесение изменений и дополнений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений и дополнений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования (санитарно-защитная зона, охранная зона). При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Первомайского района решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила.

6.2.10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе района. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6.2.11. Глава Первомайского района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и дополнений в Правила принимает решение о направлении проекта в представительный орган местного самоуправления для утверждения, или об отклонении проекта внесения изменения в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

6.2.12. Измененные Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Собрания представителей Первомайского муниципального района представляются:

1) проект решения Главы района о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) заключение комиссии;

3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний

6.2.13. Изменения в Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению на официальном сайте Первомайского муниципального района в сети Интернет.

6.2.14. Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования МО Первомайский район утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

## РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 7.1 Общие положения.

7.1.1. До разграничения государственной собственности на землю предоставление земельных участков на территории Пречистенского сельского поселения осуществляется Администрацией муниципального образования Первомайский район в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ярославской области, Уставом и нормативными правовыми актами муниципального образования Первомайский район.

7.1.2. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Пречистенского сельского поселения распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности поселения.

7.1.3. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

7.1.4. В соответствии со статьей 3.3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

- органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

- органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

- органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

 - органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;

- федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

- федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 ФЗ №137 от 25.10.2001 г;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

7.1.5. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса

7.1.6. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 7.1.7. настоящей статьи.

7.1.7. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

 7.1.11. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

7.1.12. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса.

### Статья 7.2. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Пречистенского сельского поселения.

7.2.1.Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#Par1) настоящей статьи.

7.2.2. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено [подпунктами 2](#Par1) и [4](#Par3) настоящего пункта;

1.1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

 10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса;

11) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

7.2.3. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

### Статья 7.3. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

7.3.1. Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

7.3.2. В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

7.3.3. Если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

7.3.4. В случае, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

7.3.5. Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

7.3.6. Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

7.3.7. В течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с [пунктом 6](#Par5) настоящей статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

7.3.8. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении указанных в [пунктах 2](#Par1) - [4](#Par3) настоящей статьи правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

7.3.9. Договор аренды земельного участка в случаях, предусмотренных [пунктами 2](#Par1) - [4](#Par3) настоящей статьи, заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

7.3.10. Размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с [пунктами 2](#Par1) - [4](#Par3) настоящей статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

7.3.11. В случае, если все помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления или на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким юридическим лицам на праве оперативного управления, такой земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений в здании, сооружении или площадь зданий, сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий, сооружений, находящихся в оперативном управлении остальных лиц.

Согласие иных лиц, которым принадлежат здания, сооружения или помещения в них, на приобретение такого земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование не требуется. В этом случае с указанными лицами заключается соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка. Плата за сервитут устанавливается в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

7.3.12. До установления сервитута, указанного в [пункте 11](#Par12) настоящей статьи, использование земельного участка осуществляется владельцами зданий, сооружений или помещений в них в соответствии со сложившимся порядком использования земельного участка.

7.3.13. Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

### Статья 7.4. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в Правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

### Статья 7.5. Сервитуты

7.5.1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

7.5.2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

7.5.3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

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

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

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

7.5.4. Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

7.5.6. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7.5.7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

7.5.9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

7.5.10. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

7.5.11. Сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.5.12. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

### Статья 7.6. Ограничение прав на землю

7.6.1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом, федеральными законами.

7.6.2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается.

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги.

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

7.6.3. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

7.6.4. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

7.6.5. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным Кодексом для охранных зон.

7.6.6. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

7.6.7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

### Статья 7.7. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

7.7.1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

7.7.2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

7.7.3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

7.7.4. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законами Ярославской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования Первомайский район.

7.7.5. Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов:

- документация по планировке территории;

- документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;

- государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

7.7.6. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

7.7.7. По вопросу изъятия земельного участка, по которому до 1 апреля 2015 года принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и не принято решение об изъятии такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд необходимо руководствоваться пунктом 2 статьи 26 Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ.

7.7.8 Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

7.7.9. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

7.7.10. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

7.7.11. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 Земельного кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса.

7.7.12. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются представительным органом муниципального образования Первомайский район.

### Статья 7.8 Нормы предоставления земельных участков.

7.8.1. Согласно Решению Муниципального совета Пречистенского сельского поселения от 29.04.2015г. № 16 «Об утверждении положения о порядке предоставления земельных участков на территории Пречистенского сельского поселения Ярославской области» предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся на территории Пречистенского сельского поселения, являющихся  собственностью поселения, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в собственность граждан для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства составляют:

- минимальный размер - 0,06 га;

- максимальный размер - 0,3 га.

7.8.2. Для целей, не указанных в  [пункте 1](#sub_3301) настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

### Статья 7.9 Использование земель сельского поселения общего пользования

7.9.1. Земли общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан.

7.9.2. На землях общего пользования разрешается возведение капитальных зданий, строений и сооружений с разрешения органов местного самоуправления в соответствии с целевым назначением этих земель, а также нестационарных (некапитальных) объектов.

7.9.3. Земли общего пользования могут ограждаться только с разрешения Администрации поселения. Установка ограждения может быть временной на срок, определяемый Администрацией поселения.

7.9.4. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.

7.9.5. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений.

7.9.6. 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.

#

## РАЗДЕЛ 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

### Статья 8.1. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 8.3 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

8.1.3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

7) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статей раздела 12 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие получения разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

8.1.4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 8.3 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

### Статья 8.2. Подготовка проектной документации

8.2.1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

8.2.2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8.2.3. Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договоры подряда на подготовку проектной документации), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

 8.2.4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на подготовку проектной документации. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Застройщик вправе выполнить подготовку проектной документации самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, либо с привлечением иных лиц по договору подряда на подготовку проектной документации.

 8.2.5. Договором подряда на подготовку проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

Если подготовка проектной документации осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом на основании договора подряда на подготовку проектной документации, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор обязаны предоставить таким индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу:

- градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором подряда на подготовку проектной документации должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

8.2.7. Проектная документация утверждается застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

8.2.8. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями  10 и 11 настоящей статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

8.2.9. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома 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 проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

6) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

В случае, если строительство, реконструкцию указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной.

8.2.10. Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, а также в отношении модифицированной проектной документации. Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготовленной для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования.

Экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 10 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

 8.2.11. Проектирование осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо при обеспечении заказчиком нижеуказанных работ.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения экспертизы проектной документации.

### Статья 8.3. Выдача разрешений на строительство

8.3.1 Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 8.3.1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом.

8.3.1.1. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

 8.3.2. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 8.3.2.1 и 8.3.2.2 настоящей статьи и другими федеральными законами.

 В границах Пречистенского сельского поселения разрешение на строительство выдается Администрацией района.

8.3.2.1. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами (за исключением работ, связанных с пользованием участками недр местного значения), - федеральным органом управления государственным фондом недр;

2) объекта использования атомной энергии - уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

3) объекта космической инфраструктуры - Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос";

4) гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, - уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

5) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), - федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 1 декабря 2007 года N 310-ФЗ "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

8.3.2.1.1. В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, выдается разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом.

8.3.2.2. Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных частями 8.3.2.1 и 8.3.2.1.1 настоящей статьи и другими федеральными законами, выдается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта - на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

3) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

6.1. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

 8.3.3. После утверждения проектной документации в Администрацию района направляется заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации, в том числе:

3.1) пояснительная записка;

3.2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

3.3) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

3.4) архитектурные решения;

3.5) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

3.6) проект организации строительства объекта капитального строительства;

3.7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

3.8) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса.

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного Кодекса), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного Кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса;

5) заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного кодекса, в случае использования модифицированной проектной документации;

6) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 7.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

7.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

7.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

8) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

9) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

Заявление о выдаче разрешения на строительство может быть подано через многофункциональный центр в соответствии с соглашением о взаимодействии между многофункциональным центром и уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 6 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

 По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 7 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 2 и 6 части 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

Документы, указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости

 Администрация не вправе требовать от заявителя:

- предоставления документов и информации или осуществления действий, предоставление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением муниципальной услуги;

- предоставления документов и информации, которые находятся в распоряжении государственных органов, иных органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

8.3.4. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 8.3.2.-8.3.2.2 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного частью 10.2 статьи 51 Градостроительного кодекса. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства включает в себя его описание в текстовой форме и графическое описание. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в текстовой форме включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства, цветовое решение его внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик такого объекта, а также описание иных характеристик такого объекта, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, включая его фасады и конфигурацию объекта.

 8.3.5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 8.3.3 и 8.3.4 настоящей статьи документов.

8.3.6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 8.3.6.1 настоящей статьи:

- проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

- проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдают разрешение на строительство либо отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8.3.6.1. В случае, если подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, который не является линейным объектом и строительство или реконструкция которого планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, и к заявлению о выдаче разрешения на строительство не приложено заключение, указанное в части 10.1 статьи 51 Градостроительного кодекса, либо в заявлении о выдаче разрешения на строительство не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос":

1) в течение трех дней со дня получения указанного заявления проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, и направляют приложенные к нему раздел проектной документации объекта капитального строительства, предусмотренный пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, предусмотренное пунктом 4 части 9 статьи 51, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, или отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае выдачи лицу такого разрешения. При этом проверка проектной документации или описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства на соответствие установленным градостроительным регламентом требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства не проводится;

3) в течение тридцати дней со дня получения указанного заявления выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

 8.3.7. Администрация района по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8.3.8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

8.3.9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

8.3.10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

8.3.11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

7) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

8.3.12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

 8.3.13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

8.3.14. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

8.3.15. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

### Статья 8.4. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

8.4.1 Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

 8.4.2. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

8.4.3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором указанные лица должны подготовить земельный участок для строительства и (или) объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

8.4.4. Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

 8.4.5 В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства индивидуальные предприниматели или юридические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства (если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса), могут привлекаться застройщиком или техническим заказчиком на основании договора строительного подряда на осуществление отдельных этапов строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

 8.4.6. В случае, если в соответствии с Градостроительным Кодексом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

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

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

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

8.4.7. Лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 1 и 5 части 8.4.6. настоящей статьи. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

8.4.8. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

 8.4.9. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

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

### Статья 8.5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

8.5.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

 8.5.2. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Указанные в пунктах 6 и 9 части 2 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 2 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 статьи 55 Градостроительного Кодекса, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7, 8, 12 и 13 части 2 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления, либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления, либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 статьи 55 градостроительного Кодекса, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), предусмотренные частью 2 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся эти документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

 Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 2 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в части 2 настоящей статьи документы.

8.5.3. Орган или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

 8.5.4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

 - несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

- несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

 Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 4, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 – 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, а в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения также предусмотренного пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса раздела проектной документации объекта капитального строительства или предусмотренного пунктом 4 части 9 статьи 51 Градостроительного кодекса описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства).

 8.5.7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8.5.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

8.5.9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8.5.10 Органом местного самоуправления, осуществляющим выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию на территории Пречистенского сельского поселения, является Администрация Первомайского района.

## РАЗДЕЛ 9. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

###

### Статья 9.1. Контроль использования земельных участков.

9.1.1 Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Пречистенского сельского поселения (далее - муниципальный земельный контроль) - деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Правовую основу осуществления муниципального земельного контроля составляют Конституция Российской Федерации, законодательство Российской Федерации и Ярославской области, нормативные правовые акты Пречистенского сельского поселения по вопросам использования земель и организации муниципального земельного контроля.

9.1.2 Муниципальный земельный контроль осуществляется за:

- использованием земельных участков, предоставленных гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в соответствии с условиями, установленными правовыми актами о предоставлении земельных участков, а также договорами аренды;

- своевременным освоением земельных участков, предоставленных гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям;

- недопущением самовольного занятия земельных участков или использования их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю на территории Пречистенского сельского поселения;

- соблюдением порядка переуступки права пользования землей на территории Пречистенского сельского поселения;

- наличием и сохранностью межевых знаков границ земельных участков в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

- своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель;

- соблюдением разрешенного использования земель;

- соблюдением ограничений в использовании земельных участков, установленных органами местного самоуправления в случаях, определенных законодательством Российской Федерации;

- исполнением выданных инспекторами предписаний по вопросам соблюдения установленных требований по использованию земель и устранению нарушений в использовании земель;

- иными действиями (бездействием) юридических и физических лиц при использовании земельных участков.

9.1.3 Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений , за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта Российской Федерации данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений.

 Муниципальный земельный контроль осуществляется специально уполномоченным лицом Администрации района - специалистом по земельным и имущественным отношениям в соответствии с должностной инструкцией.

При осуществлении возложенных задач специалист имеет право взаимодействовать с территориальными отделами государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, органами специализированного контроля, правоохранительными органами, участвовать в подготовке нормативно-правовых актов, касающихся использования и охраны земель, участвовать в работе комиссии по приемке и передаче земель, а также объектов, сооружений в целях охраны земель.

Специалист имеет право:

- составлять протоколы об административных правонарушениях в соответствии с действующим законодательством;

- давать обязательные для исполнения предписания в установленной форме по вопросам соблюдения требований по использованию земель, установленных законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

- посещать и обследовать в установленном порядке земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков;

- требовать от собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков предъявления документов, необходимых для осуществления муниципального земельного контроля;

- устанавливать сроки устранения земельных правонарушений, выявленных в ходе проверок;

- запрашивать у государственных и муниципальных органов сведения о земельных участках и их правообладателях;

- обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению инспекторами контроля, а также в установлении личности граждан, виновных в нарушении земельного законодательства;

- привлекать в установленном порядке специалистов для проведения обследований земельных угодий, экспертиз;

- запрашивать и получать в порядке законодательством Российской Федерации, сведения и материалы об использовании и состоянии земель, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля.

А также имеет право:

 - осуществлять организацию деятельности по муниципальному земельному контролю;

- направлять в соответствующие государственные органы материалы по выявленным нарушениям земельного законодательства для решения вопроса о привлечении виновных лиц к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- вносить предложения о приведении муниципальных правовых актов, регулирующих вопросы использования земель, в соответствие с законодательством Российской Федерации.

Требования специалиста по вопросам, входящим в его компетенцию, подлежат обязательному исполнению в установленные сроки всеми физическими лицами, юридическими лицами и их руководителями, должностными лицами. Неисполнение или несвоевременное исполнение указанных требований влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ярославской области.

## РАЗДЕЛ 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.

### Статья 10.1. О введении в действие настоящих Правил застройки

10.1.1. Настоящие Правила действуют с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления Пречистенского сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

10.1.2. Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Ярославской области, нормативными правовыми актами муниципального образования Первомайский район и Пречистенского сельского поселения.

 10.1.3. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или [уголовную](#sub_1) ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

10.1.4. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

10.1.5. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

10.1.6. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

# ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

##

## РАЗДЕЛ 11. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

 11.1. Картами градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

11.2.Карта границ территориальных зон состоит из:

Сводной карты всей территории поселения, совмещенной с картой зон с особыми условиями использования (масштаб 1:25000) и 7 фрагментов карт (масштаб 1:2000) по числу населенных пунктов поселения:

1) фрагмент 1: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения с.Коза, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования;

2) фрагмент 2: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения с.Николо-Гора, совмещенная с картой зон с особыми условиями использования.

3) фрагмент 3: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения д.Шильпухово, совмещенная с картой зон с особыми условиями использования.

4) фрагмент 4: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения ст.Скалино, совмещенная с картой зон с особыми условиями использования.

5) фрагмент 5: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения д.Игнатцево, совмещенная с картой зон с особыми условиями использования.

6) фрагмент 6: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения д.Левинское, совмещенная с картой зон с особыми условиями использования.

7) фрагмент 7: Карта градостроительного зонирования территории Пречистенского сельского поселения д.Багряники, совмещенная с картой зон с особыми условиями использования.

11.3. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

11.4. Участки в составе одной территориальной зоны, в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

11.5. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей настоящих Правил.

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи – например О2;

2) кода - числового обозначения вида разрешенного использования земельного участка, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1.09.2014г. №540, отделенного от цифрового обозначения дробью – например О2 /3.2.

Например: О2\3.2: зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения для социального обслуживания.

 Использование укрупненного буквенно-цифрового кода - О2, в качестве основного вида разрешенного использования, говорит о том, что возможно осуществлять любую хозяйственную деятельность, предусмотренную входящими в его состав видами разрешенного использования.

Использование уточненного буквенно-цифрового кода – О2\3.2., в качестве основного вида разрешенного использования, говорит о том, что из указанных видов разрешенного использования основным видом является использование вида с кодовым обозначением 3.2., т.е. социальное обслуживание.

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

### Статья 12.1 Жилые зоны

1. **Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1.**

Зона предназначена для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

1.1. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами– Ж1:

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.4. Магазины
* 5.1. Спорт
* 9.3. Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 3.2. Социальное обслуживание
* 3.3. Бытовое обслуживание
* 3.4. Здравоохранение
* 3.5.Образование и просвещение
* 3.6. Культурное развитие
* 3.7. Религиозное использование
* 3.8. Общественное управление
* 3.10. Ветеринарное обслуживание
* 4.1. Деловое управление
* 4.2. Объекты торговли
* 4.3. Рынки
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

1.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1.

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка для ИЖС** |  |
| Минимальная | 0,06 га |
| Максимальная | 0,3 га |
| **Площадь земельного участка для ЛПХ** |  |
| Минимальная | 0,06 га |
| Максимальная | 0,3 га |
| **Площади земельных участков для условно-разрешенных видов использования** | Размер площади земельных участков определяется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон настоящих Правил. |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий и построек** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Максимальный процент застройки для жилых участков** | 40% |
| **Максимальный процент застройки земельных участков для условно-разрешенных видов использования земельных участков** | Размер определяется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон настоящих Правил. |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1,8 мПроветриваемые на высоту не менее 0,5 м от уровня земли |
| отступ застройки от фронтальной границы участка | 5мДопускается размещение жилых домов по линии сложившейся застройки. По согласованию с органом местного самоуправления. |
| отступ основных строений от границ соседних земельных участков | 3 м |
| **Минимальный процент озеленения** | 10 % от площади земельного участка. |

1.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1.

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:* от постройки для содержания скота и птицы - 4м, при условии соблюдения градостроительных регламентов;
* от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м, при условии соблюдения градостроительных регламентов;
* от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;
* от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;
* от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка не менее 4 м и красной линии не менее 7 м, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;
* от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;
* от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;
* от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;
* от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений и бани расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м;
* от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.
 |
| 1.2 | На придомовых земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 гектара. |
| 1.3 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м;- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;для выгула собак - не менее 40 м. |
| 1.4 | Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| 1.5 | На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны. |
| 1.6 | Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок. Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа (с возможностью использования мансардного этажа).Максимальная высота – до 7 м.Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| 1.7 | На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком не менее 0,1 га. |
| 1.8 | Расстояние от площадок с контейнерами до границ участков жилых домов, детских учреждений должно быть не менее 50 м и не более 100 м; от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров; от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров; от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров. |
| 1.9 | Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м. |
| 1.10 | Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативныйразрыв | Поголовье (шт.), не более |
| свиньи | коровы, бычки | овцы,козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии,песцы |
| 10 м  | 5  | 5  | 10  | 10  | 30  | 5  | 5  |
| 20 м  | 8  | 8  | 15  | 20  | 45  | 8  | 8  |
| 30 м  | 10  | 10  | 20  | 30  | 60  | 10  | 10  |
| 40 м  | 15  | 15  | 25  | 40  | 75  | 15  | 15  |

 |
| 1.11 | В сельских населённых пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.      Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:     - одиночные или двойные - не менее 15 метров;     - до 8 блоков - не менее 25 метров;     - свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. |
| 1.12 | Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. |
| 1.13 | Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских населенных пунктах на приусадебных, приквартирных земельных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с заданием на проектирование. При этом этажность их не должна превышать - 1 этаж при условии обеспечения нормативной инсоляции территории на соседних приквартирных участках.Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.Пристройка помещений к жилому дому осуществляется при [изоляции](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=Og8EVyAsLSwEIfu0gkaJff6kpYH9MSHHTWqBham5vR8rmcfevH0oA*PdpY7bH1KWlgD13NwUyANEZlGpIuPmCy0jQJASmjZM7NXEjHV5AGfqua-J0c*YPsPXtvHP1Y5mcxY0xZXwlMPPYqtLgGW3TNZYYNskfu6V0FuaHSAhdER0n-QXDRDx8sgRzj0s7yiZuQgI6LdpH8GmKXSgdCtnSE1i9lSU6qvgzm2cJg5KxcYcKTeZ5CjkXliympIcc4KSlO7p8N8OucLxqbmJzJA6FojEKS2zECF4O-V-LU6*LM6V-zEb6DPvDm0vu4UHX1meHO1mFJLJRiMV1XeSk68l42FU285XvYLurYaat1Z9xAhPaPJBiZwDMKUD6u2pCMw6wd3DCclyJ88-402eXJVAWGFtLBEAiVm6BD3-KrI9zRGbZMbo4WQvGJeYCNUfSSfrUyfNbPHDHQB7OM0hXpA-PsC0WdkcPg6EXkWXfwISGCFl0bw04biaSpA7zuUFJn537pZjS6Ltmoe-6QbmHzIhk7I7yztDzeTRYiRDcmH5rrVhgdxKOB*lhHtIKvbQVUza5ErrbjEv5XgFozxr) их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| 1.14 | На территории сельской малоэтажной жилой застройки предусматривается стопроцентная обеспеченность машино – местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка. |
| 1.15 |  Площадь земельного участка для индивидуального гаража не должна превышать 30м2. |
| 1.16 | Разрешается устройство пасек и ульев на территории сельских населённых пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 метров. Количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6. |
| 1.17 | **На придомовом участке допускается:**— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора; |
| 1.18 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.19 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.20 | Запрещается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.Запрещается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).Обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику.Оборудования площадок для остановки автомобилей. |
| 1.21 | Предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов инженерной инфраструктуры определяются расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, местных нормативов градостроительного проектирования Пречистенского сельского поселения, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Высота объектов – не более 22 м. |
| 1.22 | Размеры земельных участков для отдельно стоящих объектов некапитального строительства (киосков, лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения) площадью не более 20 кв.м. - минимальный - 10 кв.м.,- максимальный – 100 кв.м.Максимальная высота строения – 7 м. |
| 1.23 | Требования соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; |
| 1.24 | Требования к ограждению земельных участков: – ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства; – высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,8 метров; - ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.- на фронтальной линии участка, на заборе, стоящем со стороны улицы, приспособления, представляющие опасность для пользователей общественной территории (например, колючую проволоку), можно устанавливать на высоте не менее 1,8 м от уровня тротуара, с внутренней стороны забора.- ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1,5 - 2 метров– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли; – допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр).– по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений – 1,8 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).Ограждение магазинов и кафе допускается только в хозяйственной части, высота не более 1,8 м.Ограждение детских дошкольных учреждений, школьных учреждений – по всему периметру, высота до 1,8 м. |
| 1.25 | Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации |
| 1.26 | Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации). |
| 1.27 | Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально. |
| 1.28 | Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания. |
| 1.29 | При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности |
| 1.30 | Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. |
| 1.31 | Выделение земельных участков под строительство в границах зон затопления и подтопления запрещается. |
| 1.32 | Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99 |
| 1.33 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.34 | Запрещается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.Запрещается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).Обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику.Оборудования площадок для остановки автомобилей. |
| 1.35 | На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.  |
| 1.36 | На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования |
| 1.37 | Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть: - от жилого строения (или дома) – 3 метра; - от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра; - от других построек – 1 метр; - от стволов деревьев: - высокорослых – 4 метра; - среднерослых – 2 метра; - от кустарника – 1 метр. |
| 1.38 | При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок |
| 1.39 | Минимальные расстояния между постройками на садовом участке по санитарно-бытовым условиям должны быть:- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – согласно таблице 4;- до душа, бани (сауны) – 8 метров;- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено). |

**2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами – Ж2.**

Зона устанавливается для размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

2.1. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами- Ж2.

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.1. Деловое управление\*\*
* 4.4. Магазины\*\*
* 5.1.Спорт
* 9.3. Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* 3.2. Социальное обслуживание\*\*
* 3.3. Бытовое обслуживание\*\*
* 3.4. Здравоохранение\*\*
* 3.5.Образование и просвещение\*\*
* 3.6. Культурное развитие\*\*
* 3.7. Религиозное использование\*\*
* 3.8. Общественное управление\*\*
* 3.10. Ветеринарное обслуживание\*\*
* 4.2. Объекты торговли
* 4.3. Рынки
* 6.9.Связь
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

\*\* *Виды использования могут осуществляться в помещениях, встроенных и пристроенных к жилому дому, в т.ч. при переводе помещений из жилых в нежилые, при условии проведения процедуры предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования.*

2.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2.

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка для жилищного строительства** |  |
| Максимальная | 2,0 га |
| Минимальная | 0,03га |
| **Площадь земельного участка для условно-разрешенных видов использования** | Размер площади земельных участков определяется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон настоящих Правил. |
| **Количество этажей**  |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Максимальный процент застройки** | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5м.Допускается размещение жилых домов по линии сложившейся застройки.По согласованию с органом местного самоуправления |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м |

2.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж2:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 квадратных метров. |
| 1.2 | Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:~~-~~ не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;- оборудования площадок для остановки автомобилей;- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  |
| 1.3 | При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки. |
| 1.4 | Размеры земельных участков для отдельно стоящих объектов некапитального строительства (киосков, лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения) площадью не более 20 кв.м. - минимальный - 10 кв.м.,- максимальный – 100 кв.м.Максимальная высота строения – 7 м. |
| 1.5 | Для объектов инженерной инфраструктуры: Предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков определяются расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, местных нормативов градостроительного проектирования Пречистенского сельского поселения, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.Возможно размещение тепловые котельных мощностью до 200 Гкал.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Высота объектов – не более 22 м. |
| 1.6 | Максимальное количество надземных этажей зданий, сооружений вспомогательного вида использования– 2 этажа;  |
| 1.7 | Во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду, магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви). |
| 1.8 | Во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения необходимо обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания. |
| 1.9 | Для объектов хранения индивидуального транспорта максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота здания – до 4 м. |
| 1.10 | Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа: - для гаражей одноэтажных – 30; - для наземных автостоянок – 25.  |
| 1.11 | Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до фасадов и торцов жилых домов, составляют:-при количестве машино-мест 10 и менее – 10м;- при количестве машино-мест 11-50– 15м;при количестве машино-мест 51-100 – 25м, (для торцов без окон -15м). |
| 1.12 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м;- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;для выгула собак - не менее 40 м. |
| 1.13 | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее **20 м**, и не более **100 м**. Общее количество контейнеров не более **5 шт.** |
| 1.14 | Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства инженерного обеспечения определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота – до 6 м., за исключением опор ЛЭП и объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.Минимальный отступ от границ участка - **1 м.** (с учетом требований технических регламентов).  |
| 1.15 | Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально |
| 1.16 | При размещении объектов необходимо предусматривать:* обустройство входа в здание, строение, сооружение, в том числе с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения;
* устройство стоянки для временного хранения автомобилей на территории общего пользования в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* устройство автостоянки (в том числе для временного хранения автотранспорта) в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* соблюдение норм (правил) благоустройства, утвержденных муниципальными нормативно правовыми актами Пречистенского сельского поселения.

- размещение зданий, строений, сооружений выполнять с учетом требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |

### Статья 12.2. Общественно-деловые зоны

**1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения – О1.**

1.1. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения –О1.

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 3.8. Общественное управление
* 4.2. Объекты торговли
* 4.3. Рынки
* 4.4. Магазины
* 4.5. Банковская деятельность
* 4.6. Общественное питание
* 4.7. Гостиничное обслуживание
* 4.8. Развлечения
* 4.10. Выставочно-ярморочная деятельность
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 3.3. Бытовое обслуживание
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* 5.1.Спорт
* 9.3. Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* 2.5. Среднеэтажная жилая застройка
* 3.2. Социальное обслуживание
* 3.4. Здравоохранение
* 3.5.Образование и просвещение
* 3.6. Культурное развитие
* 3.7. Религиозное использование
* 3.9. Обеспечение научной деятельности
* 3.10. Ветеринарное обслуживание
* 6.3 Легкая промышленность
* 6.4. Пищевая промышленность
* 6.8.Связь
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

* 1. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  | Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений**  |  |
| максимальная | 16м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60 % |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5м.В условиях сложившейся застройки территории по существующей линии застройки. |
| отступ от красной линии проездов | не менее 3м |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м0м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов. |
| **Минимальный процент озеленения**  | в соответствии с требованиями подраздела 2.4 раздела 2 региональных нормативов градостроительного проектирования |

1.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О1:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по региональным нормативам градостроительного проектирования Ярославской области. |
| 1.2 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.3 | Размещение объектов и сетей инженерной инфраструктуры общественно-деловой зоны следует осуществлять в соответствии с требованиями технических регламентов и в соответствии с требованиями подраздела 3.4 раздела 3 нормативов.  |
| 1.4 | Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| 1.5 | Параметры застройки объектов условно разрешенного вида использования устанавливаются в соответствии с параметрами территориальной зоны, для которой они являются основными. |
| 1.6 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м;- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;для выгула собак - не менее 40 м. |
| 1.7 | Высота базовых станций, антенн сотовой радиорелейной, спутниковой связи не более 72.0 м.  |
| 1.8 | Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". |
| 1.9 | В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.  |
| 1.10 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.11 | Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. |
| 1.12 | При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила. |
| 1.13 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации |
| 1.14 | предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до общественных зданий, составляют:-при количестве машино-мест 10 и менее – 10м;- при количестве машино-мест 11-50– 15м;-при количестве машино-мест 51-100 – 15м. |
| 1.15 | Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистке, высотой не более 1,8 м.  |
| 1.16 | Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально |
| 1.17 | При размещении объектов необходимо предусматривать:* обустройство входа в здание, строение, сооружение, в том числе с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения;
* устройство стоянки для временного хранения автомобилей на территории общего пользования в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* устройство автостоянки (в том числе для временного хранения автотранспорта) в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* соблюдение норм (правил) благоустройства, утвержденных муниципальными нормативно правовыми актами Пречистенского сельского поселения.

- размещение зданий, строений, сооружений выполнять с учетом требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| 1.18 | В общественно-деловой зоне допускается размещать:     - производственные предприятия, осуществляющие обслуживание населения, площадью не более 200 квадратных метров, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, экологически безопасные. |
| 1.19 | Проектирование новых и реконструкция существующих рынков розничной торговли (далее - розничные рынки) должно осуществляться с соблюдением санитарных и гигиенических требований, а также требований подпунктов 2.3.4.62-2.3.4.75 Регионального норматива градостроительного проектирования. Розничные рынки следует проектировать на самостоятельном земельном участке по согласованию с органами Федеральной службы Роспотребнадзора.     Не допускается размещение земельного участка для проектирования розничных рынков на заболоченных местах с высоким уровнем стояния грунтовых вод, вблизи свалок, свиноводческих, животноводческих комплексов, предприятий по переработке кожи, кости и других мест возможного загрязнения. |
| 1.20 | Ограждение предприятий общественного питания, гостиниц может быть в виде живой изгороди или стальной сетки высотой не менее 1,6 метра (в хозяйственной части). |
| 1.21 | Предприятия общественного питания имеют санитарно-защитную зону 50м. |
| 1.22 | Ограждение предприятий общественного питания, гостиниц может быть в виде живой изгороди или стальной сетки высотой не менее 1,6 метра (в хозяйственной части). |
| 1.25 |

|  |  |
| --- | --- |
| Типы комплексов | Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га), не менее |
| на свободных территориях | при реконструкции |
| Центр планировочного района | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостиничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Комплексы для  |  |  |
| развлечения | 5 | 5 |

 |
| 1.26 | Радиус обслуживания населения предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения составляет 2000м, отделениями связи и филиалами банков- 500м |

Параметры застройки принимаются по расчету на основании СП 42.13330.2011 и указываются в градостроительном плане земельного участка.

**2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения– О2.**

2.1. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения –О2

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 3.2. Социальное обслуживание
* 3.3. Бытовое обслуживание
* 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
* 3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание
* 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
* 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
* 3.6. Культурное развитие
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.1. Деловое управление
* 4.4. Магазины
* 4.5. Общественное питание
* 4.9 Обслуживание автотранспорта
* 5.1.Спорт
* 9.3. Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* 2.5. Среднеэтажная жилая застройка
* 3.7. Религиозное использование
* 3.8. Общественное управление
* 3.10. Ветеринарное обслуживание
* 4.1. Деловое управление
* 6.8. Связь
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

2.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  | Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению |
| **Площадь земельного участка для отдельно стоящих объектов некапитального строительства** |  |
| Максимальная | 0,5га |
| Минимальная | 0,001га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 4 м |
| **Высота объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи** |  |
| максимальная | 72м |
| минимальная | 3м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60%  |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5м10м для образовательных учреждений |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3м0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов. |

2.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| 1.2 | Параметры застройки объектов условно разрешенного вида использования устанавливаются в соответствии с параметрами территориальной зоны, для которой они являются основными. |
| 1.3 | Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". |
| 1.4 | Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально |
| 1.5 | Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. |
| 1.6 | Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации). |
| 1.7 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.8 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации |
| 1.9 | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| 1.10 | При размещении объектов необходимо предусматривать:* обустройство входа в здание, строение, сооружение, в том числе с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения;
* устройство стоянки для временного хранения автомобилей на территории общего пользования в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* устройство автостоянки (в том числе для временного хранения автотранспорта) в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* соблюдение норм (правил) благоустройства, утвержденных муниципальными нормативно правовыми актами Пречистенского сельского поселения.

- размещение зданий, строений, сооружений выполнять с учетом требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| 1.11 | Здание общеобразовательного учреждения следует размещать в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.1178-02. |
| 1.12 | Дошкольные образовательные учреждения (далее - ДОУ) следует размещать в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03. |
| 1.13 | Земельные участки, отводимые для средних общеобразовательных учебных заведений, должны обеспечивать размещение полного комплекса учебно-научных, жилых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений с учетом функциональной взаимосвязи с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами населенного пункта. Размер земельного участка следует принимать как сумму площадей функциональных зон в соответствии с приложением 5 к местным нормативам градостроительного проектирования. |
| 1.14 | Ограждения земельных участков общеобразовательных учреждений: ограждение должно быть выполнено из стальной сетки, высотой не менее 1,5 метра и вдоль него зеленые насаждений. |
| 1.15 | Ограждения земельных участков детских садов, яслей: ограждение из стальной сетки или железобетонное решетчатое и полосой зеленых насаждений, высотой не менее 1,6 метра. Предельная высота ограждения дошкольного учреждения – 1,8 м. |
| 1.16 | Размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта дошкольного образования:- при вместимости до 100 мест – 40 кв.м. на 1 чел.;- при вместимости свыше 100 мест – 35 кв.м. на 1 чел |
| 1.17 | Размеры земельного участка для встроенного объекта дошкольного образования:- при вместимости более 100 мест – 29 кв.м. на 1 чел. |
| 1.18 | Для объекта общеобразовательного назначения размеры земельного участка при вместимости:- до 400 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;- от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 чел. |
| 1.19 | Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам |
| 1.10 |  Площадь зелёных насаждений и газонов объектов образования и просвещения должна составлять не менее 50 процентов общей площади участка.Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 метров, а кустарники - не менее 5 метров от здания общеобразовательного учреждения. |
| 1.11 |      Этажность здания общеобразовательного учреждения не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа. |
| 1.12 | Этажность зданий здравоохранения следует предусматривать:-для лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений - не выше 9 этажей;      - для детских больниц и корпусов (в том числе для детей до трёх лет с матерями) - не выше 5 этажей;-для лечебных корпусов психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц - не выше 5 этажей и не ниже III степени огнестойкости. |
| 1.13 | Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена.     Площадь зелёных насаждений и газонов должна составлять не менее 60 процентов общей площади участка.Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 метров от здания, кустарники - не менее 5 метров. |
| 1.14 | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. |
| 1.15 | В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль. |
| 1.16 | Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до детских и общеобразовательных учреждений, составляют:-при количестве машино-мест 10 и менее – 25м;- при количестве машино-мест 11-50– 50м;-при количестве машино-мест 51-100 – 50м.до лечебных учреждений стационароного типа, составляют:-при количестве машино-мест 10 и менее – 25м;- при количестве машино-мест 11-50– 50м;-при количестве машино-мест 51-100 – устанавливается по согласованию с органами Роспотребнадзора. |
| 1.17 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м;- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;для выгула собак - не менее 40 м. |

Параметры застройки принимаются по расчету на основании СП 42.13330.2011 и указываются в градостроительном плане земельного участка.

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

**3. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности– О3.**

3.1. Градостроительный регламент зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности – О3

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 4.1. Деловое управление
* 3.9.Обеспечение научной деятельности
* 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* 5.1.Спорт
* 9.3. Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* 2.5. Среднеэтажная жилая застройка
* 3.2. Социальное обслуживание
* 3.3. Бытовое обслуживание
* 3.4. Здравоохранение
* 3.5.Образование и просвещение
* 3.6. Культурное развитие
* 3.7. Религиозное использование
* 3.8. Общественное управление
* 3.9. Обеспечение научной деятельности
* 3.10. Ветеринарное обслуживание
* 6.8. Связь
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

3.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  | Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению |
| **Площадь земельного участка для отдельно стоящих объектов некапитального строительства** |  |
| Максимальная | 0,01га |
| Минимальная | 0,001га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ основного строения от границ смежных земельных участков | 3 м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

3.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О3:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по региональным нормативам градостроительного проектирования Ярославской области. |
| 1.2 | Расстояние от границ участка до:- стволов высокорослых деревьев - 4 м;- стволов среднерослых деревьев - 2 м;- до кустарника - 1 м |
| 1.3 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.4 | Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| 1.5 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м;- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;-для выгула собак - не менее 40 м. |
| 1.6 | Нормативы определения параметров для объектов условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |
| 1.7 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.8 | Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. |
|  | Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистке, высотой не более 1,8 м. |
| 1.9 | Максимальная высота зданий производственно-предпринимательской деятельности от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| 1.10 | Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м (в зависимости от класса вредности предприятия). |
| 1.11 | Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль. |
| 1.12 | Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до общественных зданий, составляют:-при количестве машино-мест 10 и менее – 10м;- при количестве машино-мест 11-50– 15м;-при количестве машино-мест 51-100 – 15м. |

Параметры застройки принимаются по расчету на основании СП 42.13330.2011 и указываются в градостроительном плане земельного участка.

**4. Общественно-деловая зона специального вида– О4.**

4.1. Градостроительный регламент общественно-деловой зона специального вида –О4

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 3.7. Религиозное использование
* 3.10 Ветеринарное обслуживание
* 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
* 3.10.2. Приюты для животных
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* 4.9.1. Объекты придорожного сервиса
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 5.1.Спорт
* 9.3. Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* 2.5. Среднеэтажная жилая застройка
* 3.2. Социальное обслуживание
* 4.2. Объекты торговли
* 4.3. Рынки
* 4.4. Магазины
* 4.6. Общественное питание
* 4.7. Гостиничное обслуживание
* 4.8.Развлечения
* 6.8. Связь
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

4.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  | Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Высота здания религиозного назначения** |  |
| максимальная | 50м |
| **Процент застройки сооружений религиозного использования:** |  |
| максимальный | 40%  |
| **Процент застройки**  |  |
| максимальный | 60%  |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы (фронтальной границы земельного участка) | 5м |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

4.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О4:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| 1.2 | Максимальное количество постов станции технического обслуживания- 5; |
| 1.3 | Максимальное количество постов автомойки – 2; |
| 1.4 | Максимальное количество надземных этажей СТО – 1 этаж, максимальная высота этажа – до 5,5 м, минимальный отступ от границ участка - 1 м с учетом технических регламентов; |
| 1.5 | Ветлечебницы с содержанием животных имеют санитарно-защитную зону 100 м. |
| 1.6 | В зоне допускается размещать производственные предприятия, площадью не более 200 м2, находящиеся во встроенных, и встроено – пристроенных помещениях, экологически безопасные и не имеющие санитарно – защитных зон. |
| 1.7 | Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по региональным нормативам градостроительного проектирования, или по заданию на проектирование. |
| 1.8 | Высота базовых станций, антенн сотовой радиорелейной, спутниковой связи не более 72.0 м. |
| 1.9 | Нормативы определения параметров для объектов условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |
| 1.10 | Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль. |
| 1.11 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.12 | Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. |
| 1.13 | Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила. |
| 1.14 | При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности. |
| 1.15 | При размещении объектов необходимо предусматривать:* обустройство входа в здание, строение, сооружение, в том числе с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения;
* устройство стоянки для временного хранения автомобилей на территории общего пользования в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* устройство автостоянки (в том числе для временного хранения автотранспорта) в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и техническими условиями собственника автодороги.
* соблюдение норм (правил) благоустройства, утвержденных муниципальными нормативно правовыми актами Пречистенского сельского поселения.

- размещение зданий, строений, сооружений выполнять с учетом требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| 1.16 | Расстояние от АЗС для легкового автотранспорта, оборудованных системой закольцовки паров бензина, авто- газозаправочных станций с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. |
| 1.17 | Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее 100 м. |
| 1.18 | АЗС следует проектировать из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций:на 2 колонки - 0,1 га;на 5 колонок - 0,2 га;на 7 колонок - 0,3 га;на 9 колонок - 0,35 га;на 11 колонок - 0,4 га. |
| 1.19 | Станции технического обслуживания (СТО) автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для станций:на 10 постов - 1,0 га;на 15 постов - 1,5 га;на 25 постов - 2,0 га;на 40 постов - 3,5 га.Расстояния от границы земельного участка (далее – СТО) до жилых домов, общественных зданий, а также до участков дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, лечебных учреждений, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
|  Здания, до которых определяется расстояние  | Расстояние, м |
| от станций технического  обслуживания при числе постов |
|  10 и менее  |  11 - 30  |
| Жилые дома,  | 15  | 25  |
| в том числе торцы жилых домов без окон  | 15  | 25  |
| Общественные здания  | 15  | 20  |
| Общеобразовательные школы и дошкольные образовательные учреждения  | 50  | <\*> |
| Лечебные учреждения со стационаром  | 50  | <\*> |

<\*> Определяется по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора |

###

### Статья 12.3. Производственные зоны.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов различных классов санитарной опасности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в зависимости от размера санитарно-защитной зоны предприятия, отображенной на карте градостроительного зонирования территории, совмещенной со схемой зон с особыми условиями использования территории.

**1.П1-Производственная зона.**

1.1. Градостроительный регламент производственной зоны – П1.

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 6.1. Недропользование
* 6.2. Тяжелая промышленность
* 6.2.1. Автомобилестроительная промышленность
* 6.3. Легкая промышленность
* 6.3.1. Фармацевтическая промышленность
* 6.4. Пищевая промышленность
* 6.5. Нефтехимическая промышленность
* 6.6. Строительная промышленность
* 6.7. Энергетика
* 6.7.1. Атомная энергетика
* 6.8. Связь
* 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1.Коммунальное обслуживание
* 4.1.Деловое управление
* 4.9 Обслуживание автотранспорта
* 4.9.1. Объекты придорожного сервиса
* 5.1. Спорт
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 2.3. Блокированная жилая застройка;
* 2.4. Передвижное жилье
* 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* 4.4. Магазины
* 4.6. Общественное питание
* 4.7. Гостиничное обслуживание
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

1.2.Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка в границах населенного пункта** |  |
| Максимальная | 25,0га |
| Минимальная | 0,1га |
| **Площадь земельного участка за границами населенного пункта** |  |
| Максимальная  | 40га |
| Минимальная  | 0,1га |
| **Площадь земельного участка для отдельно стоящих объектов некапитального строительства** |  |
| Максимальная | 0,01га |
| Минимальная | 0,001га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 6 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Максимальный процент озеленения**  | 1. от площади земельного участка.
 |

1.3.Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П1:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», местных нормативов градостроительного проектирования |
| 1.2 | При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила. |
| 1.3 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м |
| 1.4 | Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена не менее 60 процентов площади. |
| 1.5 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. |
| 1.6 | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| 1.7 | В пределах территориальной зоны допускается размещать производственные предприятия классом опасности ниже, чем основной вид разрешенного использования территориальной зоны. При этом минимальное расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м. |
| 1.8 | Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера СЗЗ в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов". |
| 1.9 | Высота отдельно стоящих объектов инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.) на отдельном земельном участке – не более 22 м., за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. |
| 1.10 | Площадь медицинского пункта следует принимать:12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих.Максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажей.Максимальная высота – до 15 м., за исключением объектов и сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.  |
| 1.11 | Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий поселения по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий. |
| 1.12 | При реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:* в полосе примыкания производственных зон к общественно-деловым зонам следует размещать общественно-административные объекты производственных зон, включая их в формирование общественных центров и зон;
* в полосе примыкания к жилым зонам не следует размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
* в полосе примыкания к автомобильным и железнодорожным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.
 |
| 1.13 | Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| 1.14 | Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 25% расчетного парка легкового автотранспорта. |
| 1.15 | Нормативы определения параметров для объектов условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |

Параметры застройки для зоны П1 принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

1. **П2-Коммунально-складская зона.**

2.1. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны - П2

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 6.9. Склады
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 | * 3.1.Коммунальное обслуживание
* 4.9 Обслуживание автотранспорта
 |
| **Условно разрешенные виды использования не устанавливаются** |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

2.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка в границах населенного пункта** |  |
| Максимальная  | 10га |
| Минимальная  | 0,1га |
| **Площадь земельного участка за границами населенного пункта** |  |
| Максимальная  | 20га |
| Минимальная  | 0,1га |
| **Площадь земельного участка для отдельно стоящих объектов некапитального строительства** |  |
| Максимальная | 0,01га |
| Минимальная | 0,001га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 6 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Максимальный процент озеленения**  | 15 % от площади земельного участка. |

2.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П2:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила. |
| 1.2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м |
| 1.3 | Санитарно-защитная зона для объектов должна быть максимально озеленена не менее 60 процентов площади. |
| 1.4 | Допускается размещать тепловые котельные мощностью не более 200 Гкал. |
| 1.5 | Для объектов условно разрешенных видов использования общая площадь помещений - до 200 кв. м. |
| 1.6 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. |
| 1.7 | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| 1.8 | В пределах территориальной зоны допускается размещать предприятия классом опасности ниже, чем основной вид разрешенного использования территориальной зоны.  |
| 1.9 | Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера СЗЗ в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов". |
| 1.10 | Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. |
| 1.11 | Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| 1.12 | Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |

Параметры застройки для зоны П2 принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

### Статья 12.4 Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, связи; для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории зон инженерной и транспортной инфраструктур, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

**1.И- Зона инженерной инфраструктуры.**

1.1. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры –И

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| * 3.1. Коммунальное обслуживание
 | * 4.1.Деловое управление
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 |
| **Условно разрешенные виды использования**  |
| * 2.1. Для индивидуального жилищного строительства
* 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
* 2.4 Передвижное жилье
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

1.2 Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Иопределяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  |  |
| Максимальная  | 1га |
| Минимальная  | 0,005га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 25м за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи |
| **Высота объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи** |  |
| максимальная | 72м |
| минимальная | 3м |
| **Максимальный процент застройки:** |  |
| для зданий  | 60% |
| инженерных сооружений | 75% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

Примечание:

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

1.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне И:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

|  |  |
| --- | --- |
| ----- | до 0,8 тыс.м 3/сутки - 1 гектар;свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров. |

 |
| 1.2 | Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

|  |  |
| --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки | Размеры земельных участков, не более, га |
| Очистных сооружений | Иловых площадок | Биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

 |
| 1.3 | Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. |
| 1.4 | Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, составляют:  Таблица 15

|  |  |
| --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га), котельных работающих |
| на твердом топливе | на газо-мазутном топливе |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

 |
| 1.5 | Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий. |
| 1.6 | Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными |
| 1.7 | Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |

**2.Т- Зона транспортной инфраструктуры.**

2.1. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры внешней –Т

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 7.1. Железнодорожный транспорт
* 7.2 Автомобильный транспорт
* 7.3. Водный транспорт
* 7.4. Воздушный транспорт
* 7.5. Трубопроводный транспорт
 | * 3.1.Коммунальное обслуживание
* 4.9 Обслуживание автотранспорта
* 4.9.1. Объекты придорожного сервиса
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 |

**Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.**

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

2.2 Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны

Т- определяются расчетом, вносятся в градостроительный план земельного участка.

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  |  |
| Максимальная  | 10га |
| Минимальная  | 0,002га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальная | 2 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи |
| **Высота объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи** |  |
| максимальная | 72м |
| минимальная | 3м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

2.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Т:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Ширина полос и размеры земельных участков, необходимых для размещения автомобильных дорог и транспортных развязок движения, определяются в зависимости от категории дорог, количества полос движения, высоты насыпей или глубины выемок, наличия или отсутствия боковых резервов, принятых в проекте заложений откосов насыпей и выемок и других условий в соответствии с требованиями СН 467-74. На сельскохозяйственных угодьях трассы следует прокладывать по границам полей севооборота или хозяйств. Вдоль рек и других водных объектов автомобильные дороги следует прокладывать за пределами установленных для них защитных зон. |
| 1.2 | Размещение объектов придорожного сервиса и обслуживания автодорог осуществляется в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Пречистенского сельского поселения |
| 1.3 | Для отдельно стоящих объектов инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.) на отдельном земельном участке:Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Высота – не более 22 м, за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. |
| 1.4 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| 1.5 | Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий |
| 1.6 | Иные параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории. |
| 1.7 | Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |

### Статья 12.5 Зона сельскохозяйственного назначения.

В состав зон сельскохозяйственного назначения могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и зоны предназначенные для ведения дачного хозяйства, садоводства и личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения хозяйства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки.

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

**1.Сх1-Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственного использования Сх1 предназначена для сохранения земель сельскохозяйственного использования, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости, до момента принятия решения об изменении их назначения соответствующими органами.

1.1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования–Сх1

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| * 1.1.Растеневодство
* 1.2. Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
* 1.3. Овощеводство
* 1.4. Выращивание тонизирующих лекарственных, цветочных культур
* 1.5. Садоводство
* 1.6. Выращивание льна и конопли
* 1.16. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
 | * Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 |
| **Условно-разрешенные виды использования** |
| * 2.1.Для индивидуального жилищного строительства
* 2.2.Для ведения личного подсобного хозяйства
* 2.4. Передвижное жилье
 |

Условно разрешенные виды использования территории не устанавливаются.

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка для ведения КФХ** |  |
| Максимальная  | 100га |
| Минимальная  | 1га |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60 |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**2.Сх2 –Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона предназначена для размещения предприятий и сооружений, производственных комплексов сельскохозяйственного назначения.

2.1. Градостроительный регламент зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения –Сх2

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| * 1.7. Животноводство
* 1.8. Скотоводство
* 1.9. Звероводство
* 1.10 Птицеводство
* 1.11 Свиноводство
* 1.12 Пчеловодство
* 1.13 Рыбоводство
* 1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства
* 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
* 1.17. Питомники
* 1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства
* 13.1. Ведение огородничества
* 13.2 Ведение садоводства
* 13.3 Ведение дачного хозяйства
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* 6.9. Склады
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 |
|  |

**Условно разрешенные виды использования не устанавливается**

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

2.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сх2 определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  |  |
| Максимальная  | 1,0га |
| Минимальная  | 0,25га |
| **Площадь земельного участка для ведения садоводства** |  |
| максимальная | 0,25га |
| минимальная | 0,05га |
| **Площадь земельного участка для ведения огородничества** |  |
| максимальная | 0,25га |
| минимальная | 0,02га |
| **Площадь земельного участка для ведения дачного строительства** |  |
| максимальная | 0,5га |
| минимальная | 0,1га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| **Высота объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи** |  |
| максимальная | 100м |
| минимальная | 3м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

2.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сх2:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих предприятий. Размещение предприятий осуществляется в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Пречистенского сельского поселения, требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации. |
| 1.2 | В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений. |
| 1.3 | На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м. |
| 1.4 | Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов. |
| 1.5 | Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов сельскохозяйственного производства должен определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны |
| 1.6 | Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации). |
| 1.7 | Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |

### Статья 12.6 Зоны рекреационного назначения.

Предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д., должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития, как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

**1.Р- Зона рекреационного назначения**

1.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения –Р

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| * 5.1. Спорт
* 5.2.Природно-познавательный туризм
* 5.2.1. Туристическое обслуживание
* 5.3. Охота и рыбалка
* 5.4. Причалы маломерных судов
* 5.5. Поля для гольфа и конных прогулок
* 9.1.Охрана природных территорий
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.1. Деловое управление
* 4.4 Магазины
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* 7.0. Транспорт
* 9.3.Историко-культурная деятельность
* Размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения)\*
* Размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное\*
 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| * 4.6. Общественное питание
* 4.7. Гостиничное обслуживание
* 4.8. Развлечения
* 6.8. Связь
 |

*\* Устанавливается, в соответствии с примечанием к классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540.*

1.2. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  |  |
| Максимальная  | 15,0га |
| Минимальная  | 0,1га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 7 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 30% от площади земельного участка. |

1.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Необходимо предусматривать автостоянки для временного хранения автомобилей в соответствии с табл. 78 Нормативов градостроительного проектирования Ярославской области Автостоянки для посетителей объектов рекреации следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;- автобусов - 40 квадратных метров;- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений. |
| 1.2 | Размеры земельных участков для отдельно стоящих объектов некапитального строительства (киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли и обслуживания населения) площадью не более 20 кв.м. - минимальный - 10 кв.м.,- максимальный – 100 кв.м. |
| 1.3 | Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека). Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. |
| 1.4 | Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест имеют санитарно-защитную зону 50 м. |
| 1.5 | Ограждение земельных участков спортивных комплексов, стадионов, катков и других спортивных сооружений должно быть выполнено из стальной сетки, сварных или литых металлических секций или железобетонное решетчатое, высотой не менее 2,0 метра\*. |
| 1.6 | Ограждение открытых спортивных площадок должно быть высотой от 2,0 до 4,5 метров, выполненное из стальной сварной или плетеной сетки\*. |
| 1.7 | Для размещения гаражей, складов, объектов хозяйственного назначения:Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота здания – до 6 м.Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. |
| 1.8 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.9 | Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". |
| 1.10 | При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила. |
| 1.11 | Минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов. |
| 1.12 | Для отдельно стоящих объектов и сооружений инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи на отдельном земельном участке:Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Высота – не более 22 м. |
| 1.13 | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.14 | В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации |
| 1.15 | Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до открытых спортивных сооружений, мест отдыха, составляют:-при количестве машино-мест 10 и менее – 25м;- при количестве машино-мест 11-50– 50м;-при количестве машино-мест 51-100 – устанавливается по согласованию с органами Роспотребнадзора. |
| 1.16 | Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем рекреационной зоны должно составлять не менее 30 метров. |
| 1.17 | Нормативы определения параметров для объектов вспомогательного и условно разрешенного вида использования определяются в соответствии с параметрами зон для которых виды использования являются основными. |

###

### Статья 12.7 Зона специального назначения.

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, регионального норматива градостроительного проектирования Пречистенского сельского поселения, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями ст. 13.3. настоящих Правил.

 **1.Сп1 -Зона специального назначения, связанная с захоронениями.**

1.1. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанная с захоронениями –Сп1

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 12.1 Ритуальная деятельность
* 12.2. Специальная
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 3.7.Религиозное использование
* 4.1. Деловое управление
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
* 9.3 Историко-культурная деятельность
 |
| **Условно разрешенные виды использования**  |
| * 6.8. Связь
* 6.9. Склады
 |

1.2 Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 15,0га |
| отступ территории от красной линии улицы | 6м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 75%  |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ основного строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ смежного земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

* 1. Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Минимальный отступ от границы кладбища до жилой застройки площадью:- закрытые, сельские кладбища – 50 м. |
| 1.2 | Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами. |
| 1.3 | Высота объектов, связанных с отправлением культа – до 17 м.Высота этажа объектов, не связанных с отправлением культа – до 6 м. |
| 1.4 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;- первой зоны санитарной охраны курортов;- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;- со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках;- по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 1.5 | Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом. |
| 1.6 | По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения. |
| 1.7 | На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним. |
| 1.8 | При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается |
| 1.9 | Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается. |
| 1.10 | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| 1.11 | Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории. |
| 1.12 | Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. |
| 1.13 | Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы. |
| 1.14 | Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО определятся в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. |

Примечание:

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

1. от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

На кладбищах, в крематориях и других зданиях и помещениях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений остается неизменным.

Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать в первых этажах организаций коммунально-бытового назначения в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

**2.Сп2 -Зона специального назначения, связанная с государственными объектами**

2.1. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанная с государственными объектами –Сп2

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 6.10. Обеспечение космической деятельности
* 8.0 Обеспечение обороны и безопасности
* 8.1. Обеспечение вооруженных сил
* 8.2. Охрана Государственной границы РФ
* 8.3. Обеспечение внутреннего порядка
* 8.4. Обеспечение деятельности по исполнению наказания
 | * 3.1. Коммунальное обслуживание
* 4.1. Деловое управление
* 4.9. Обслуживание автотранспорта
 |
| **Условно-разрешенные виды разрешенного использования** |
| * 6.8. Связь
 |

2.2 Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сп2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 15,0га |
| минимальная | 0,1га |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Иные показатели** |  |
| минимальный отступ строения от красной линии улицы | 5мразмещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| от красной линии проездов  | не менее чем на 3 м. |
| отступ от границ земельного участка | 3м |
| **Минимальный процент озеленения**  | 10 % от площади земельного участка. |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2.3 Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сп2:

| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| --- | --- |
| 1.1 | Пожарные депо следует размещать на земельных участках, имеющих выезды на магистральные улицы или дороги общегородского значения.Расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков школ, детских и лечебных учреждений - не менее 30 м.Пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем на 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м. |
| 1.2 | Пожарные депо следует размещать на земельных участках, имеющих выезды на магистральные улицы или дороги общегородского значения. |
| 1.3 | При устройстве ограждения объектов необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности. |
| 1.4 | Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". |
| 1.5 |  В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации |

### Статья 12.8 Иные виды территориальных зон.

###  1.ОП - Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территория общего пользования).

Зона предназначена для размещения автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

Согласно ч. 4,7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах территорий общего пользования, в т.ч. улицы и площади, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. До утверждения в установленном порядке режима использования улиц и площадей Пречистенского сельского поселения применяются нормы и правила нормативов градостроительного проектирования Ярославской области, технических регламентов, а до их вступления в действие, требования технических норм и правил.

### 2.ООПТ - Зона особо охраняемых территорий и объектов.

### 2.1. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий и объектов – ООПТ

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы
* 9.1.Охрана природных территорий
* 9.3 Историко-культурная деятельность
 | * 2.0 Жилая застройка
* 3.0 Общественное использование объектов капитального строительства, включая 3.1-3.10.2
* 4.0.Предпринимательство, включая 4.1-4.10
 |
| **Условно разрешенные виды использования не устанавливается.** |

Максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В соответствии с частью4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, 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.

Режим использования территории определяется дополнительными градостроительными регламентами, согласно ст. 13.7 настоящих Правил.

## РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Статья 13.1 Дополнительные градостроительные регламенты в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах.

13.1.1 Границы и режимы использования водоохранных зон установлены Водным кодексом Российской Федерации.

Водоохранные зоны примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* + - от десяти до пятидесяти километров – в размере 100 метров;
* от пятидесяти километров и более - в размере 200 метров.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере50метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере 50метров.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы в соответствии с постановлением устанавливается 50 метров.

1. Ограничения деятельности.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в водоохранных зонах установлены с учетом следующих нормативных правовых актов:

* Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
* Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах водоохранных зон допускаются:

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. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

-централизованная система водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

-сооружения и системы для отведения сточных вод в централизованные системы водоотведения;

-локальные очистные сооружения для очистки сточных вод;

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а так же сооружения и системы для водоотведения сточных вод в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах прибрежных защитных полос допускается:

1. размещения объектов водоснабжения,
2. размещения объектов рекреации,
3. размещения объектов рыбного и охотничьего хозяйства,
4. размещения водозаборных сооружений.
5. размещения портовых объектов.
6. размещения гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно – кустарниковой растительностью или залужены.

### Статья 13.2 Дополнительные градостроительные регламенты в зоне береговых полос.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

**Режим использования территории.**

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Физические лица, юридические лица, осуществляющие проведение строительных, дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов, обязаны осуществлять мероприятия по охране водных объектов, предотвращению их загрязнения и засорения.

### Статья 13.3 Дополнительные градостроительные регламенты в границах зон санитарной охраны источников водоснабжения.

13.2.1 Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1) Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса источников водоснабжения составляют 30 м, при условии разработки проекта охранной зоны объекта водоснабжения и 50м, без разработки проекта охранной зоны объекта водоснабжения. Границы второго пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

2) Ограничения деятельности:

Ограничения использования земельных участков, расположенных в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены с учетом следующих нормативных правовых актов:

* Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ;
* Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании", утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 г. N 554;
* Санитарные правила и нормативы "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02", утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 26 февраля 2002 г.

На территории первого пояса ***запрещается***:

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

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

***Допускаются*** рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

* выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов
* отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
* сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
* загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
* закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;
* расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
* рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения ***допускаются***: стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

В границах установленного, согласно проекта зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового назначения, второго и третьего пояса санитарной охраны источников водоснабжения строительные и иные работы необходимо проводить только после согласования с территориальными управлениями Роспотребнадзора по Краснодарскому краю, Северо-Кавказским территориальным отделом территориального управления ФС «Роспотребнвдзор по железнодорожному транспорту» и Северо-Кавказским межрегиональным управлением по техническому и экологическому надзору. Перечень согласовывающих организаций установлен на основании протокола заседания экспертной комиссии по утверждению проекта зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового назначения.

###

### Статья 13.4 Дополнительные градостроительные регламенты в ориентировочных санитарно-защитных зонах предприятий, производств и объектов специального назначения.

*13.4.1 Параметры зоны:*

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта применяется универсальная зона, определённая СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

 2) Режим территории санитарно-защитной зоны

 В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

 В санитарно-защитной зоне 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.

 Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

 - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

 В санитарно-защитной зоне 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.

Изменение в размере санитарно-защитных зон предприятий могут быть внесены после объективного доказательства снижения уровня его вредности.

*13.4.2 Санитарно-защитные зоны кладбищ.*

1) Параметры зоны:

Сельские и закрытые кладбища и мемориальные комплексы с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) могу находиться на расстоянии:

а) 50 м от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных зон;

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

2) Ограничения деятельности:

 По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

 Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

*13.4.3 Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых бытовых отходов.*

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

### Статья 13.5 Дополнительные ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций.

*13.5.1 Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог.*

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

Порядок использования территорий в полосе отвода и придорожной полосе регулируется:

* СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
* Положением о землях транспорта (утв. постановлением СМ СССР № 24 от 08.01.81 г. с изменениями от 22.03.2010 г.);
* Правилами установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 г. с изменениями от 02.02.2000 и 29.05.2006 г);
* Указом Президента № 727 от 27.06.98 г. «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»;
* Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог (постановление Правительства РФ №233 от 14.04.2007г.).

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

*13.5.2 Полоса отвода железных дорог.*

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

*13.5.3 Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*

1) Размеры охранных зон

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

1-20 кВ – 10 м.

110 кВ – 20 м.

500кВ – 30 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Ограничения использования земельных участков, расположенных охранной зоне объектов электросетевого хозяйства установлены с учетом следующих нормативных правовых актов:

* Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160;

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства ***запрещается***:

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

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, указанных выше, ***запрещается***:

* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

* строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
* горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
* посадка и вырубка деревьев и кустарников;
* дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
* проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
* полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, указанных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

*13.5.4 Охранная зона газопроводов*

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

Ограничения использования земельных участков, расположенных охранной зоне установлены с учетом следующих нормативных правовых актов:

* Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. № 9;
* Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878.

В охранных зонах трубопроводов ***запрещается***:

* перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;
* открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
* устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
* разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
* разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта ***запрещается***:

* возводить любые постройки и сооружения;
* высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
* сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
* производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
* производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.
* производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми ***запрещается*** для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

* строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
* сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
* разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
* перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
* устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
* огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
* разводить огонь и размещать источники огня;
* рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
* открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
* набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
* самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная выше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

*13.5.5 Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи*

 На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

1) Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

2. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

### Статья 13.6. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах объектов историко-культурного и археологического наследия.

13.6.1 Перечень объектов историко-культурного наследия Пречистенского сельского поселения указаны на основании выписки из инвентаризации памятников археологии на территории Первомайского района Ярославской области.

| **№** | **Наименование ансамбля** | **Наименование ОКН** | **Адрес** | **Датировка** | **Категория ОКН** | **Документ о постановке на госохрану** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Ансамбль церкви Рождества | дом священника | Первомайский район, с. Коза | вторая половина XIX в. | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 2. | Ансамбль церкви Рождества | колокольня церкви Рождества Христова | Первомайский район, с. Коза | 1790 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 3. | Ансамбль церкви Рождества | часовня | Первомайский район, с. Коза | 1790 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 4. | Ансамбль церкви Рождества Богородицы | Святые ворота | Первомайский район, д. Васильевское | XIX в. | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 5. | Ансамбль церкви Рождества Богородицы | сторожка | Первомайский район, д. Васильевское | XIX в. | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 6. | Ансамбль церкви Рождества Богородицы | церковь Рождества Богородицы | Первомайский район, д. Васильевское | 1775 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 7. |   | Водонапорная башня | Первомайский район, р. пос. Пречистое, при железнодорожной станции | начало XX в. | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 8. |   | Колокольня церкви Тихвинской | Первомайский район, д. Мартыново | 1803 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 9. |   | Магазин Свешникова | Первомайский район, р. пос. Пречистое, Ярославская ул., 52 | конец XIX в. | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 10. |   | Церковь Благовещения | Первомайский район, с. Ефимьево | 1838 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 11. |   | Церковь Воскресения | Первомайский район, с. Дешино | 1815 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 12. |   | Церковь Казанская | Первомайский район, бывшее с. Пищалево (б.с.Подчай городок), Козский с/о | 1810 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 13. |   | Церковь Николы |  Первомайский район, бывшее с. Клоково, Колкинский с\о | 1834 г. – 1847 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 14. |   | Церковь Никольская | Первомайский район, бывшее с. Гематово, Колкинский с\о | 1823г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 15. |   | Церковь Никольская | Первомайский район, с. Никола-Гора | 1801 г. – 1903 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 16. |   | Церковь Преображения | Первомайский район, с. Новое | 1848 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.93 N 329 |
| 17. |   | Церковь Преображенская | Первомайский район, д. Шильпухово | 1787 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 18. |   | Церковь Смоленская | Первомайский район, д. Богданово | 1813 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 19. |   | Церковь Спаса | Первомайский район, с. Ильинское (бывшее Ильинское на Соти) | 1808 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 20. |   | Церковь Спаса |  Первомайский район, бывшая. д. Мечеходово | 1872 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 21. |   | Церковь Троицкая | Первомайский район, с. Милково | 1803 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 22. |   | Церковь Троицкая | Первомайский район, бывшее с. Троицкое-на-Соти | 1801 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 23. |   | Церковь Успения | Первомайский район, р. пос. Пречистое, Фестивальная ул.,4 | 1801 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 24. |   | Часовня Екатерины | Первомайский район, бывшее с. Старая Пыхань | 1864 г.  | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |
| 25. |   | Часовня Казанской Богоматери | Первомайский район, д. Хмелевица | начало XIX в. | выявленный объект | Постановление Главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329 |

В соответствии с Законом Ярославской области от 05.06.2008г. № 25-з «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Ярославской области» как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия.

Во временных границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для охранных зон, регулирующий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия – достопримечательного места.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

### Статья 13.7. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах особо охраняемых природных территорий.

Перечень особо охраняемых природных территорий Пречистенского сельского поселения

| **№ пп** | **Наименование ООПТ** | **Площадь, га** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Государственные природные заказники** |
| **1** | Болотная система Новленское(болота Новленское, Пыханское, Черное) (ландшафтный) | участок 1-5326,0941 | - |
| **2** | Болото Жарковское (ландшафтный) | 97,8435 | - |
| **3** | Козский (зоологический) | 11214,9183 (в том числе:участок 1-11205,4792;участок 2-4,4489;участок 3-4,9902) | ширина охранной зоны 100 м |
| **4** | Кученевский (зоологический) | 5534,105 (в границах поселения) | расположен также в Пошехонском МР; ширина охранной зоны 100 м |
| **Памятники природы** |
| **5** | Зеленая зона рабочего поселка Пречистое | 973,1683 (в том числе:участок 1-467,9312; участок 2-8,5834; участок 3-126,283; участок 4-307,3563; участок 5-3,0355; участок 6-46,18; участок 7-1,3415; участок 8-12,4574) |  |
| **6** | Исток р.Соти у дер.Яковцево  | 634,4987  |  |
| **7** | Урочище Красное | 248,2422 |  |
| **8** | Липовый парк в дер.Щеколдино | 2,3357 |  |
| **9** | Болото Коварчино | 90,3815 |  |
| **10** | Березовая роща Красный мост | 4 |  |
| **11** | Березовая роща Подраменье | 46,6263 |  |
| **12** | Липовый парк с.Коза | 0,5514 |  |
| **13** | Парк и пруды дер.Добраново | 3,3061 |  |
| **14** | Родник у дер.Амелькино | 0,25 |  |
| **15** | Родник у дер.Голосово | 0,25 |  |
| **16** | Родник у дер.Савинское | 0,25 |  |
| **17** | Родник у дер.Миндюкино | 0,25 |  |
| **18** | Черничное болото | 2 |  |
| **19** | Болото Хватовское | 382,5608 |  |

**Регламентирующий документ.**

* Градостроительный кодекс РФ,
* Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", а так же Постановлением Правительства Ярославской области от 1.07.2010 г. N460-п " Об утверждении перечня особо охраняемых природных территорий Ярославской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации области и Правительства области ".

**Режим особой охраны территорий памятников природы.**

Памятники природы - уникальные, невосполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношениях природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается деятельность, рекреационное и иное природопользование, которые могут нанести невосполнимый ущерб природным комплексам и ландшафтам, объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам, располагающимся на территории заказника, в том числе: - видоизменение ландшафтов; - уничтожение почвенного покрова; - разведка и разработка месторождений полезных ископаемых; - деятельность, влекущая за собой уменьшение водности и ухудшение гидрологического и гидрохимического режима, разрушение берегов водных объектов;

сплошные рубки лесных насаждений, за исключением санитарных, назначаемых в соответствии с лесным законодательством; - рубки древесных насаждений, кустарников и подроста на землях заказника, не относящихся к лесному фонду, без документов, обосновывающих их необходимость и допустимость для выполнения целей заказника, и без согласования с департаментом охраны окружающей среды и природопользования Ярославской области; - строительство промышленных предприятий и объектов высоких классов санитарной вредности; - строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства без согласования с департаментом охраны окружающей среды и природопользования Ярославской области материалов оценки воздействия на окружающую среду, обосновывающих отсутствие негативного воздействия на заказник; - применение ядохимикатов; - сброс сточных вод и канализации; - движение транспортных средств вне дорог общего пользования и стоянка вне дорог и специально оборудованных мест, имеющих твёрдое покрытие, за исключением специальных транспортных средств.

**Режим особой охраны территории заказника.**

Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

На территории Заказника запрещается деятельность, которая противоречит целям создания Заказника и причиняет вред природным комплексам и их компонентам, в том числе:

 1) предоставление земельных участков для коллективного садоводства и огородничества;

 2) строительство зданий, сооружений, дорог и трубопроводов, линий электропередачи и иных коммуникаций, за исключением объектов охотничьей инфраструктуры Заказника, дорог противопожарного и лесохозяйственного назначения, а также ремонта, реконструкции и обслуживания действующих промышленных объектов, зданий, сооружений, автомобильных дорог, линий электропередачи, трубопроводов и иных действующих коммуникаций, необходимых для обеспечения социально-экономических нужд местного населения;

 3) добыча косули в целях осуществления промысловой, любительской и спортивной охоты;

 4) проведение неконтролируемых отжигов и сельскохозяйственных палов;

 5) сплошная рубка спелых и перестойных насаждений;

 6) хранение ядохимикатов, минеральных удобрений, средств защиты растений, стимуляторов роста вне специально оборудованных складских помещений, а также применение минеральных удобрений без заделывания их в почву;

 7) изыскательские, взрывные и буровые работы, разработка полезных ископаемых, за исключением работ, проводимых действующими предприятиями, имеющими лицензии на право ведения таких работ, выданные до введения режима особой охраны территории Заказника, а также разведки и бурения водозаборных скважин, обеспечивающих жизнедеятельность населенных пунктов;

 8) создание и эксплуатация гидромелиоративных и ирригационных сооружений без обеспечения условий для свободного и безопасного передвижения косуль через указанные сооружения;

 9) устройство туристских площадок и лагерей, прокладка туристских маршрутов, в том числе на снегоходах, без согласования с Департамент охраны окружающей среды и природопользования Ярославской области;

 10) беспривязное содержание собак, применение собак на охоте, за исключением использования собак охотничьих пород для добора подранков.

## РАЗДЕЛ 14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ДРУГИХ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

### 14.1.Общие положения.

14.1.1 При планировке и застройке поселений необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

14.1.2 При проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные для остальных категорий населения, в соответствии со СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование. Задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры согласовываются в установленном порядке с органами социальной защиты населения Ярославской области.

К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, относятся жилые и административные здания и сооружения; объекты культуры и культурно-зрелищные сооружения (театры, библиотеки, музеи, места отправления религиозных обрядов и другие); объекты и учреждения образования и науки, здравоохранения и социальной защиты населения; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (парикмахерские, прачечные, общественные бани, и другие), финансово-банковские учреждения; гостиницы, отели, иные места временного проживания; физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, сады, лесопарки, пляжи, объекты и сооружения оздоровительного и рекреационного назначения, аллеи и пешеходные дорожки; объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, связи и информации: железнодорожные вокзалы, автовокзалы, другие объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, обслуживающие население; станции и остановки всех видов пригородного транспорта; почтово-телеграфные; производственные объекты, объекты малого бизнеса и другие места приложения труда; тротуары, переходы улиц, дорог и магистралей; прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям территории и площади.

14.1.3 Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и прочие;

удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

14.1.4 В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих Нормативов. Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения, на все время эксплуатации.

### 14.2 Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры.

14.2.1 Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов;

телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

санитарно-гигиеническими помещениями, доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения;

пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок транспорта общего пользования;

специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;

пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;

пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

14.2.2 Размещение специализированных учреждений, предназначенных для медицинского обслуживания и реабилитации инвалидов, и вместимость этих учреждений следует определять по реальной и прогнозируемой потребности в поселении, районах, микрорайонах.

14.2.3 Территориальные центры социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов согласно ГОСТ Р 52495-2005 должны быть следующих типов:

стационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях круглосуточного пребывания;

полустационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях пребывания в учреждении в течение определенного времени суток;

нестационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в нестационарных условиях, без их проживания в указанном учреждении или отделении учреждения;

учреждение социального обслуживания на дому - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам по месту проживания.

14.2.4 Здания должны иметь как минимум один вход, приспособленный для маломобильных групп населения, с поверхности земли и из каждого доступного для маломобильных групп населения подземного или надземного перехода, соединенного с этим зданием.

14.2.5 Места обслуживания и постоянного нахождения маломобильных групп населения должны располагаться на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещений, с этажей и из зданий наружу. Эвакуационные выходы и пути должны проектироваться из не пожароопасных материалов и соответствовать требованиям СНиП 35-01-2001, СНиП 21-01-97\*.

14.2.6 Требования к параметрам проездов и проходов, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц

При проектировании участка здания или комплекса следует соблюдать непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками транспорта.

Ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, допускается совмещать при соблюдении требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.

14.2.7 В условиях сложившейся застройки при невозможности достижения нормативных параметров ширины пути движения следует предусматривать устройство горизонтальных площадок размером не менее 1,6 x 1,6 м через каждые 60 - 100 м пути для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках.

14.2.8 При совмещении на участке путей движения посетителей с проездами для транспорта следует предусматривать ограничительную (латеральную) разметку пешеходных путей на дорогах в соответствии с требованиями правил дорожного движения. Ширина полос движения должна обеспечивать безопасное расхождение людей, в том числе использующих технические средства реабилитации, с автотранспортом. Полосу движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках рекомендуется выделять с левой стороны на полосе пешеходного движения, на участке, пешеходных дорогах, аллеях.

Уклоны пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках не должны превышать:

продольный - 5 процентов;

поперечный - 1 - 2 процента.

При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 процентов на протяжении не более 10 м.

Высота бордюров по областим пешеходных путей должна быть не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

14.2.9 При невозможности организации отдельного наземного прохода для инвалидов и других маломобильных групп населения подземные и надземные переходы следует оборудовать пандусами и подъемными устройствами.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа.

14.2.10 Примечание. На путях движения маломобильных групп населения не допускается применять непрозрачные калитки на навесных петлях двустороннего действия, калитки с вращающимися полотнами, а также турникеты.

Для открытых лестниц на перепадах рельефа рекомендуется принимать ширину проступей не менее 0,4 м, высоту подъемов ступеней - не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц в пределах одного марша должны быть одинаковыми по форме в плане, по размерам ширины проступи и высоты подъема ступеней. Поперечный уклон наружных ступеней должен быть в пределах 1 - 2 процентов.

Лестницы должны дублироваться пандусами, а при необходимости - другими средствами подъема.

Объекты, нижняя кромка которых расположена на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пешеходного пути, не должны выступать за плоскость вертикальной конструкции более чем на 0,1 м, а при их размещении на отдельно стоящей опоре - не более 0,3 м. При увеличении выступающих размеров пространство под этими объектами необходимо выделять бордюрным камнем, бортиком высотой не менее 0,05 м или ограждениями высотой не менее 0,7 м.

14.2.11 Устройства и оборудование (почтовые ящики, укрытия таксофонов, информационные щиты и прочее), размещаемые на стенах зданий, сооружений или на отдельных конструкциях, а также выступающие элементы и части зданий и сооружений не должны сокращать нормируемое пространство для прохода, а также проезда и маневрирования кресла-коляски.

14.2.12 Таксофоны и другое специализированное оборудование для людей с недостатками зрения должны устанавливаться на горизонтальной плоскости с применением рифленого покрытия или на отдельных плитах высотой до 0,04 м, край которых должен находиться от установленного оборудования на расстоянии 0,7 - 0,8 м. Формы и области подвесного оборудования должны быть скруглены.

14.2.13 На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных, и восстановлении опорно-двигательных функций, - не менее 20 процентов мест.

При наличии на стоянке мест для парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к местам стоянки таких машин должна быть не менее 2,5 м.

Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

Расстояние от остановок специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания не должно превышать 100 м.

14.2.14 Площадки и места отдыха следует размещать смежно вне габаритов путей движения мест отдыха и ожидания.

Площадки и места отдыха должны быть оборудованы устройствами для защиты от перегрева, осадков и постороннего шума (для мест тихого отдыха); информационными указателями.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять не травмирующие древесно-кустарниковые породы.

Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

Граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения, не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 0,04 м.

В целях безопасности элементы озеленения не должны закрывать обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках, затенять проходы и проезды, сигналы, информационные устройства, ограждения опасных мест, а также иметь выступающие части (кроны, стволы, корни).

## РАЗДЕЛ 15. **НАЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ИЛИ НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ**

### Статья 15.1 Территории, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются.

15.1.1. На картах градостроительного зонирования Пречистенского сельского поселения, помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены территории, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и территории, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, а также территории, для которых градостроительные зоны и градостроительные регламенты устанавливаются на отдельных этапах проектирования.

15.1.2. К территориям сельского поселения, на которые градостроительные регламенты не распространяются, относятся:

территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, а так же территории памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными;

территории общего пользования;

территории предоставленные для добычи полезных ископаемых;

территории занятые линейными объектами.

15.1.3. К территориям сельского поселения, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, относятся:

земли, покрытые поверхностными водами;

земли лесного фонда;

земли запаса;

земли особо охраняемых природных территорий;

земли сельскохозяйственного назначения.

15.1.4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.