ОБЩЕСТВО с ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «КОМИГРАЖДАНПРОЕКТ»

**Муниципальное образование сельского поселения «Студенец» «Усть-Вымский» района Республики Коми**

**Правила землепользования и застройки**

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

(в редакции от 22.12.2017г. №22/6-237 решение совета МР "Усть-Вымский")

*Сыктывкар*

*2014 г.*

**Муниципальное образование сельского поселения «Студенец» «Усть-Вымский» района Республики Коми**

**Правила землепользования и застройки**

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

Проект нормативного правового акта органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Студенец» разработан по муниципальному контракту № 1 от 06.11.2013 г. на основании Технического задания на выполнение работ по разработке градостроительной документации: Генерального плана, Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Студенец» Усть-Вымского района, между Администрацией МР «Усть-Вымский» (Заказчик) и проектным институтом ООО ПИ "КОМИГРАЖДАНПРОЕКТ" (Исполнитель).

Проект Правил землепользования и застройки разработали специалисты ООО ПИ "КОМИГРАЖДАНПРОЕКТ" ГАП Пушко Т.Г.; архитекторы: Лебедева А.В., Жангурова В.И., Думина Е.К.

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕННЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА 5](#_Toc468448125)

[Глава 1. Общие положения 5](#_Toc468448126)

[Статья 1. Общие положения 5](#_Toc468448127)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 5](#_Toc468448128)

[Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 11](#_Toc468448129)

[Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования 12](#_Toc468448130)

[Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил 12](#_Toc468448131)

[Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке 13](#_Toc468448132)

[Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков 14](#_Toc468448133)

[Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования «Студенец» 15](#_Toc468448134)

[Статья 8. Градостроительная подготовка территорий и предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель 16](#_Toc468448135)

[Статья 9. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 16](#_Toc468448136)

[Статья 10. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд 17](#_Toc468448137)

[Статья 11. Условия установления публичных сервитутов 18](#_Toc468448138)

[Статья 12. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. 18](#_Toc468448139)

[Статья 13. Подготовка проектной документации 19](#_Toc468448140)

[Статья 14. Выдача разрешений на строительство 20](#_Toc468448141)

[Статья 15. Строительный контроль и государственный строительный надзор 20](#_Toc468448142)

[Статья 16. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 20](#_Toc468448143)

[Глава 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 21](#_Toc468448144)

[Статья 17. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости 21](#_Toc468448145)

[Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 22](#_Toc468448146)

[Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22](#_Toc468448147)

[Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 23](#_Toc468448148)

[Статья 20. Общие положения, вопросы, выносимые на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний 23](#_Toc468448149)

[Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила 24](#_Toc468448150)

[Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила 24](#_Toc468448151)

[Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки 25](#_Toc468448152)

[Статья 22. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. 25](#_Toc468448153)

[Статья 23. Ответственность за нарушения Правил 25](#_Toc468448154)

[Часть II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 26](#_Toc468448155)

[Глава 7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции по территориальным зонам. 26](#_Toc468448156)

[Статья 24. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон. 26](#_Toc468448157)

[Статья 24.1. Перечень территориальных зон 26](#_Toc468448158)

[Статья 24.2. Градостроительные регламенты территориальных зон. 26](#_Toc468448159)

[Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и по условиям охраны объектов культурного наследия сельского поселения. 75](#_Toc468448160)

[Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 75](#_Toc468448161)

[Статья 25.1. Перечень водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения обеспеченности по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. 75](#_Toc468448162)

[Статья 25.2. Перечень санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов 80](#_Toc468448163)

[Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, в зонах особо охраняемых природных территорий 82](#_Toc468448164)

[Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия 82](#_Toc468448165)

[Приложение А. Общие требования пожарной безопасности 83](#_Toc468448166)

[Приложение Б. Размеры зон с особыми условиями использования территорий 85](#_Toc468448167)

[Приложение В. Объекты культурного наследия 86](#_Toc468448168)

[Статья 28. 87](#_Toc468448169)

[1. Карта градостроительного зонирования территорий, границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Студенец». 87](#_Toc468448170)

[2. Карта градостроительного зонирования территорий, границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Студенец» пст. Студенец, д. Вогваздино, д. Ероздино. 87](#_Toc468448171)

# Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕННЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки (далее по тексту – Правила) сельского поселения «Студенец», являются муниципальным правовым актом, подготовленным 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 правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов сельского поселения «Студенец».

2. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории сельского поселения «Студенец», включая входящие в его состав населенные пункты: пст. Студенец, деревни Вогваздино, Ероздино.

3. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в муниципальном образовании сельского поселения «Студенец» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

4. Правила разработаны в соответствие с экологическими, санитарно-эпидемиологическими, градостроительными, техническими и иными нормативными документами в целях защиты жизни, здоровья людей, имущества, охраны окружающей среды.

5. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения «Студенец», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования сельского поселения «Студенец»;

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

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

6. Правила обеспечивают открытость и доступность информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных действий в области градостроительной деятельности.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

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

**акт приёмки объекта капитального строительства** – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленного в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанного застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту 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 в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, 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 договору аренды, договору субаренды;

**блокированный жилой дом** - состоящий из двух или более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок по СП 55.13330.2011;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности в статье 24 настоящих Правил и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**высота здания** – определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене. При отсутствии открывающихся окон (проемов) высота расположения этажа определяется полусуммой отметок пола и потолка этажа. При наличии эксплуатируемого покрытия высота здания определяется по максимальному значению разницы отметок поверхности проездов для пожарных машин и верхней границы ограждений покрытия;

**гостевые стоянки** – открытые площадки, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей жилых зон;

**градостроительная документация по планировке территории** — документация, содержащая характеристики и параметры планируемого развития территории, линии градостроительного регулирования;

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

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

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

**заказчик** – юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором (или само являющееся инвестором) осуществлять реализацию проекта по строительству объекта;

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

**здание жилое многоквартирное** — жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы

в том числе:

**здание жилое секционного типа** — здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор

**здание жилое галерейного типа** — здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы

**здание жилое коридорного типа** — здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы

**блокированный жилой дом (дом жилой блокированной застройки)** — здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы — (кроме блокированных жилых домов, состоящих из автономных жилых блоков проектируемых по СП 55.13330);

**земли сельскохозяйственного назначения** – наиболее ценная категория земель. В них входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние страны;

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

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

**земельный участок** — часть поверхности земли,(в том числе поверхностный почвенный слой) границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. А также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами;

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

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

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

**линии регулирования застройки** — линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**межевание** — комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установле­нию, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** — показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте градостроительного зонирования;

**недвижимое имущество (недвижимость) права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом** — земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

**объект капитального строительства** — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**одноквартирный жилой дом** — дом, состоящий из отдельной квартиры (автономного жилого блока), включающий комплекс помещений, предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов, при их постоянном, длительном или кратковременном проживании (в т.ч. сезонном, отпускном и т.п.) по СП 55.13330.2011;

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

**планировка территории** — действия по упорядочению и созданию условий для развития территории, осуществляемые путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры её планируемого развития, а также фиксированные границы регулирования землепользования и застройки, в том числе, в виде красных линий, границ земельных участков, границ зон планируемого размещения объектов, границ зон действия публичных сервитутов;

**поселение** (городское и сельское) — вид муниципального образования, установленный в соответствии с федеральным законом об общих принципах организации местного самоуправления и состоящий из одного или нескольких населенных пунктов, объединенных характером активного взаимодействия;

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

**прибрежная защитная полоса –** часть территории водоохраной зоны водного объекта, в том числе внутренних морских вод и территориального моря, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных национальным водным законодательством;

**проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**реконструкция** **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;

**санитарно-защитная зона** (СЗЗ) – территория между границами площадок промпредприятий, сооружений и других производственных и сельскохозяйственных объектов и жилой застройкой, рекреационными зонами, предназначенная для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на население. Размеры, границы и режим (условия) хозяйственного использования территории СЗЗ утверждается в установленном порядке на основании проектной документации;

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

**собственность государственная** — состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации (федеральная собственность) (ст. 16 ЗК РФ), и земель, находящихся в собственности субъектов РФ;

**собственность муниципальная** — имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям и реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения муниципального образования;

**собственность федеральная** — имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации и реализуется властью госу­дарства в интересах всего общества в целом;

**собственность частная** — имущество, принадлежащее на праве собственности отдельным гражданам и группам граждан и реализуется властью данных граждан в их интересах;

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

**сервитут** — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

**сервитут публичный** — право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

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

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки 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;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территория объекта культурного наследия** — исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

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

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты сельского поселения «Студенец» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

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

4. Муниципальным правовым актом администрации сельского поселения «Студенец» 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) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

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

6. Объекты недвижимости, поименованные в пунктах 3, 4, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

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

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

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

## Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки и о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования

### Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. К полномочиям муниципального образования сельского поселения «Студенец» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся вопросы, прописанные в Законе Республики Коми (Закон РК от 25.12.2015 N 122-РЗ) «О некоторых вопросах местного значения муниципальных образований сельских».

2. Иные вопросы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки, предусмотренные частью 1 статьи 14 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", не отнесенные к вопросам местного значения сельского поселения в соответствии с [частью 1](#Par16) статьи Закона РК от 25.12.2015 N 122-РЗ, на территории сельского поселения решаются с 1 января 2015 года органами местного самоуправления муниципального образования муниципального района «Усть-Вымский».

Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования муниципального района «Усть-Вымский». в области градостроительной деятельности:

1. утверждение правил землепользования и застройки поселений, городских округов, внесение в них изменений;
2. утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных образований документации по планировке территории, за исключением градостроительных планов земельных участков для размещения объектов малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов);
3. принятие решений о развитии застроенной территории;
4. принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;
5. принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятых решений;
6. выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338); принятие решений о внесении изменений в разрешения на строительство, продление срока действия разрешений на строительство, в том числе выданных органами местного самоуправления до вступления в силу Закона РК от 25.12.2015 N 122-РЗ, принятие решений о прекращении действия разрешений на строительство, в том числе разрешений, выданных органами местного самоуправления до вступления Закона РК от 25.12.2015 N 122-РЗ.

3. Органы местного самоуправления осуществляют земельный контроль в области регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют, контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

5. Органы местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Илья-Шор» входящего в состав муниципального района «Усть-Вымский», вправе заключать соглашения, в области градостроительной деятельности, с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета поселения в бюджет муниципального района.

Указанные соглашения заключаются на определенный срок, содержат положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления переданных полномочий, а также предусматривают финансовые санкции за неисполнение соглашений.

### Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее по тексту – Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при главе сельского поселения.

Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке Правил утверждается одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил главой сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 19 настоящих Правил;

3) организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой 4 настоящих Правил;

4) подготавливает рекомендации руководителю администрации МР "Усть-Вымский" по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления сельского поселения «Студенец», касающихся вопросов землепользования и застройки.

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 21 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов муниципального образования, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

6) осуществляет иные функции в соответствии с настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления сельского поселения «Студенец», депутаты Совета сельского поселения «Студенец», представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Республики Коми, органов местного самоуправления муниципального района «Усть-Вымский», иных органов и организаций.

### Статья 6. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Студенец»;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

3. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10 мая 2011 № 207.

Утвержденный администрацией муниципального образования, в составе проекта планировки, проекта межевания или в качестве самостоятельного документа, градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Утвержденные администрацией муниципального образования «Студенец» градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 13, 14 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Студенец».

4. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

5. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 7. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации муниципального образования «Студенец»

1. Специалист администрации муниципального образования, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана сельского поселения, плана его реализации и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

1) самостоятельных действий;

2) подготовки материалов для заключения договора между администрацией муниципального образования «Студенец» с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом муниципального образования сельского поселения «Студенец».

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

1) проверке на соответствие установленным требованиям специалистом администрации муниципального образования, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

2) обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;

3) представлению Руководителю администрации МР "Усть-Вымский" для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

3. Администрация муниципального образования «Студенец» направляет в администрацию муниципального района «Усть-Вымский» предложение о предоставлении земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, в порядке установленном земельным законодательством и в соответствии с ним нормативными правовыми актами муниципального района «Усть-Вымский».

### Статья 8. Градостроительная подготовка территорий и предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального района «Усть-Вымский» в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального района «Усть-Вымский», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации и Республики Коми.

2. Градостроительная подготовка и порядок подготовки предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определятся в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального района «Усть-Вымский».

### Статья 9. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Студенец».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

 Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами муниципального образования сельского поселения «Студенец», которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

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

б) автомобильных дорог общего пользования и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования.

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

### Статья 10. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образовании сельского поселения «Студенец».

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

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

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

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

### Статья 11. Условия установления публичных сервитутов

1. Специалист администрации муниципального образования, уполномоченный в области градостроительной деятельности имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и в соответствии с ними муниципальными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Студенец».

### Статья 12. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. За исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 14 настоящих Правил.

### Статья 13. Подготовка проектной документации

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 (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

1) Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

а) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

б) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

4. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), 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.

5. Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

### Статья 14. Выдача разрешений на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии Правил, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

3. Разрешение на строительство выдаёт администрация муниципального района «Усть-Вымский» за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Выдача разрешения на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Статья 15. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. Строительный контроль и осуществление государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1). Строительный контроль проводится:

а) лицом, осуществляющим строительство - подрядчик;

б) застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации) - заказчик.

2). Порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года №468.

3. Государственный строительный надзор осуществляется:

1) при строительстве объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы;

2) при реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного

### Статья 16. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

4. 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.

## Глава 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

### Статья 17. Изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости

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

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

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство применяется порядок установленный статьями 13 и 14 настоящих Правил.

4. В случае если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в администрации муниципального образования «Студенец».

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним главой 4 настоящих Правил.

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

### Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее по тексту – разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Комиссия:

1) организует и проводит публичные слушания, по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, определенном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и главой 4 настоящих Правил;

2) на основании заключения о публичных слушаниях подготавливает рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в администрацию муниципального образования.

3. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

### Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Комиссия:

1) организует и проводит публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил с учетом положений, предусмотренных статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) на основании заключения о публичных слушаниях подготавливает рекомендации о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в администрацию муниципального образования.

5. На основании рекомендаций Комиссии администрация муниципального образования в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

## Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

### Статья 20. Общие положения, вопросы, выносимые на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке:

2. Публичные слушания в обязательном порядке проводятся:

1) по проекту Генерального плана сельского поселения «Студенец» и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

2) по проекту Правил сельского поселения «Студенец» и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

3) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

4) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

6) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется муниципальным нормативным правовым актом Совета поселения в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Республики Коми, Уставом муниципального образования сельского поселения «Студенец».

## Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила

### Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила

1. Заявители, указанные в части 3 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляют свои предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила проверяет их соответствие основаниям, указанным в части 2 с. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет подготовку заключения, в котором содержится рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение руководителю администрации МР "Усть-Вымский".

3. Руководитель администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила с указанием срока на подготовку проекта или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений руководитель администрации в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

5. Комиссия готовит проект о внесении изменений в Правила и направляет его в администрацию МР "Усть-Вымский". Специалист, уполномоченный в области градостроительной деятельности проверяет данный проект на соответствие:

1) требованиям технических регламентов;

2) Генеральному плану муниципального образования сельского поселения «Студенец»;

3) схемам территориального планирования муниципального района «Усть-Вымский», Республики Коми.

6. По результатам указанной в пункте 5 настоящей статьи проверки, специалист администрации муниципального образования, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет проект о внесении изменений в Правила руководителю администрации МР "Усть-Вымский" для принятия решения о проведении публичных слушаний, либо в комиссию на доработку.

7. Руководитель администрации МР "Усть-Вымский" принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта о внесении изменений в Правила.

8. Комиссия по землепользованию и застройке проводит публичные слушания в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

9. После завершения публичных слушаний Комиссия направляет главе администрации МР "Усть-Вымский" проект о внесении изменений в Правила, с обязательными приложениями:

1) протоколы публичных слушаний;

2) заключение о результатах публичных слушаний;

3) свои рекомендации по вопросу о внесение изменений в Правила.

10. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в Совет администрации МР "Усть-Вымский" или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Совет администрации МР "Усть-Вымский" по результатам рассмотрения проекта и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить в администрацию муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. Изменения в Правила подлежат обязательному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

## Глава 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

### Статья 22. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

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

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

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Комиссия по землепользованию и застройке имеет право выявлять объекты недвижимости, находящиеся в ненадлежащем, ветхом, или аварийном состоянии и предоставлять список таких домов в соответствующие контролирующие органы.

### Статья 23. Ответственность за нарушения Правил

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

# Часть II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Глава 7. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции по территориальным зонам.

### Статья 24. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

### Статья 24.1. Перечень территориальных зон

**Жилые зоны**

Ж-1 — зона жилой застройки усадебного типа

Ж-2 — зона двухквартирной и блокированной малоэтажной жилой застройки

Ж-3 — зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки

Ж-4 — зона перспективного развития жилой застройки

**Общественно-деловые зоны**

О-1 — зона административно-делового центра, образования, здравоохранения, социального и культурно-бытового назначения

**Производственные зоны**

П-1 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производства IV-V класса по санитарной классификации

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

И-1 — зона объектов инженерной инфраструктуры

Т-1 — зона объектов автомобильного транспорта

Т-2 — зона объектов железнодорожного транспорта

**Рекреационные зоны**

Р-2 — зона пляжей

Р-3 — зона лесопарков, лесов

Р-4 — зона спортивных комплексов и сооружений

**Зоны особо охраняемых природных территорий**

ООПТ – зона особо охраняемых природных территорий

**Зона сельскохозяйственного использования**

СХ-1 — зона сельскохозяйственного использования

СХ-2 — зона сельскохозяйственного назначения

**Зона специального назначения**

С-1 — зона кладбищ

С-2 — зона площадки временного складирования ТБО

**Прочие зоны**

Пр-1 — зона прочих территорий

Пр-2 — зона озеленения специального назначения

 V-1 — зона водных объектов

### Статья 24.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 25 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:*

1. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, 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 РФ об охране культурного наследия;
2. в границах территорий общего пользования;
3. занятые линейными объектами (линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и подобные сооружения);
4. представленные для добычи полезных ископаемых.

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

**ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

* 1. Рекомендуемая плотность населения на селитебной территории сельского поселения в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и с «Региональными нормативами градостроительного проектирования» (РНГП) для Республики Коми.
	2. В соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования» (РНГП) для Республики Коми, площадь озеленённых территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки следует принимать не менее 6 м2/чел. Из них собственно озелененные территории должны составлять по климатическим подрайонам: 1Г – не менее 50 %; 1Д – не менее 70 %; 1В – не менее 80 %.

*Примечание: -* В площадь озеленённых территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок, физкультурных и хозяйственных площадок. Площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки в состав озелененных территорий включаются, если они составляют не более 30 % их площади.

* 1. Планировка территорий осуществляется в соответствии с требованиями Главы 5 (статьи с 41 по 46\_3) Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими действующими нормативными документами.
	2. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции в соответствии со СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, другими действующими нормативными документами.

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения принимать в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты». Общие требования пожарной безопасности из данного свода правил приведены в Приложении А.

* 1. На объектах защиты жилого и общественного назначения, классов функциональной пожарной опасности Ф1-Ф4, могут размещаться части зданий, группы помещений или отдельные помещения различного функционального назначения с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» к объектам защиты соответствующего класса функциональной пожарной опасности и других действующих нормативных документов и технических регламентов.
	2. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
	3. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011, Приложение Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
	4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
	5. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:
* вдоль транспортных магистралей - 2,0 метров;
* вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
* между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности
1. со стороны улиц и проездов ограждение (в том числе калитки, ворота) должно быть выполнено в «прозрачном» исполнении (решетчатым, сетчатым, не глухим);
2. ограждение внутренних границ земельных участков допускается из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатым, но не глухим;
	1. Проектирование ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений в соответствии со СН 441-72\*
	2. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
	3. Нормы расчета стоянок для временного хранения легковых автомобилей при общественных объектах, размещенных во вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| № | Объекты посещения | Расчетные единицы | Число машиномест на расчетную единицу |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | 2 | 3 | 4 |
|  | Пляжи и парки в зонах отдыха | 100 единовременных посетителей | 15-20 |
|  | Лесопарки (лесные массивы) | То же | 15-20 |
|  | Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения, значений:республиканскогоместного | 100 работающихТо же | 10-205-7 |
|  | Дома культуры, клубы | 100 мест | 15-20 |
|  | Объекты коммерческо-деловой сферы | 100 служащих | 20-35 |
|  | Промышленные и коммунально-складские объекты | 100 сотрудников | 10-15 |
|  | Поликлиники и амбулаторные учреждения | 100 посещений | 2-3 |

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для создания удобной, здоровой и безопасной среды проживания для населения. В жилых зонах размещают жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, культовые объекты.

В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

**Ж-1 — зона жилой застройки усадебного** **типа.**

Зона предназначена для застройки одноквартирными жилыми домами, также допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Для ведения личного подсобного хозяйства:- Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трёх этажей);- Производство сельскохозяйственной продукции;- Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;- Содержание сельскохозяйственных животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство): - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей;- Производство сельскохозяйственной продукции;- Размещение индивидуальных гаражей подсобных сооружений. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-3000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Передвижное жильё:- Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-50000 кв. м.Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений – 1 этаж; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75% |
| Общественное использование объектов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/15000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Коммунальное обслуживаниеОбеспечение внутреннего порядка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Деловое управлениеОбщественное питаниеВетеринарное обслуживание | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Обслуживание жилой застройкиПредпринимательствоСпортОбъекты придорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажамаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;оборудования площадок для остановки автомобилей;соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Блокированная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Среднеэтажная жилая застройка | максимальная площадь земельного участка - 12000 кв.м;максимальное количество надземных этажей – 3эт.; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| Религиозное использование | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| Обслуживание автотранспорта | Для моек и автосервисов:Не более 5 постов;Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;Для автостоянок и гаражей:вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;Минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24,5кв.м./48 кв.мминимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, крыша скатная, максимальная высота – 3мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

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

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

от усадебного и блокированного дома - 3 м;

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

**Примечание (общее):**

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

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

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

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

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

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

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

**Ж-2 — зона двухквартирной и блокированной малоэтажной жилой застройки**

Зона предназначена для застройки состоящей преимущественно из двухквартирных и блокированных жилых домов, допускается размещение одноквартирных, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Среднеэтажная жилая застройка :- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 5-ти надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –15 м; |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4-х этажей, включая мансардный);- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет 15% общей площади помещений дома.  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-3000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Блокированная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Для ведения личного подсобного хозяйства:- Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трёх этажей);- Производство сельскохозяйственной продукции;- Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;- Содержание сельскохозяйственных животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Общественное использование объектов- социальное обслуживание;- бытовое обслуживание;- здравоохранение;- образование и просвещение;- культурное развитие;- общественное управление;- магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/15000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Коммунальное обслуживаниеОбеспечение внутреннего порядка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Деловое управлениеОбщественное питаниеВетеринарное обслуживание | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Обслуживание жилой застройкиПредпринимательствоСпорт | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажамаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;оборудования площадок для остановки автомобилей;соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Религиозное использование | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| Обслуживание автотранспорта | Для моек и автосервисов:Не более 5 постов;Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;Для автостоянок и гаражей:вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;Минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24,5кв.м./48 кв.мминимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, крыша скатная, максимальная высота – 3мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  |
| Лёгкая промышленность Пищевая промышленностьСтроительная промышленность | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):автомобилей в сутки: до 2;расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

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

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

от усадебного и блокированного дома - 3 м;

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

**Примечание (общее):**

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

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

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

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

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

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

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

**Ж-3 — зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки**

Зона предназначена для застройки состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой 1-2 этажа, допускается размещение одноквартирных и блокированных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Среднеэтажная жилая застройка :- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 5-ти надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –15 м; |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4-х этажей, включая мансардный);- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет 15% общей площади помещений дома.  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-3000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Блокированная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Для ведения личного подсобного хозяйства:- Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трёх этажей);- Производство сельскохозяйственной продукции;- Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;- Содержание сельскохозяйственных животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Общественное использование объектов- социальное обслуживание;- бытовое обслуживание;- здравоохранение;- образование и просвещение;- культурное развитие;- общественное управление;- магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/15000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Коммунальное обслуживаниеОбеспечение внутреннего порядка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Деловое управлениеОбщественное питаниеВетеринарное обслуживание | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Обслуживание жилой застройкиПредпринимательствоСпорт | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажамаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;оборудования площадок для остановки автомобилей;соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Религиозное использование | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| Обслуживание автотранспорта | Для моек и автосервисов:Не более 5 постов;Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;Для автостоянок и гаражей:вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;Минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24,5кв.м./48 кв.мминимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, крыша скатная, максимальная высота – 3мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  |
| Лёгкая промышленность Пищевая промышленностьСтроительная промышленность | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):автомобилей в сутки: до 2;расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

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

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

от усадебного и блокированного дома - 3 м;

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

**Примечание (общее):**

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

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

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

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

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

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

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

**Ж-4 — зона перспективного развития жилой застройки**

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Среднеэтажная жилая застройка :- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 5-ти надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –15 м; |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4-х этажей, включая мансардный);- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет 15% общей площади помещений дома.  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-3000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Блокированная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Для ведения личного подсобного хозяйства:- Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трёх этажей);- Производство сельскохозяйственной продукции;- Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;- Содержание сельскохозяйственных животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м; |
| Общественное использование объектов- социальное обслуживание;- бытовое обслуживание;- здравоохранение;- образование и просвещение;- культурное развитие;- общественное управление;- магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/15000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; |
| Коммунальное обслуживаниеОбеспечение внутреннего порядка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Деловое управлениеОбщественное питаниеВетеринарное обслуживание | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Обслуживание жилой застройкиПредпринимательствоСпорт | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажамаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;оборудования площадок для остановки автомобилей;соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Религиозное использование | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| Обслуживание автотранспорта | Для моек и автосервисов:Не более 5 постов;Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;Для автостоянок и гаражей:вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;Минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24,5кв.м./48 кв.мминимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, крыша скатная, максимальная высота – 3мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  |
| Лёгкая промышленность Пищевая промышленностьСтроительная промышленность | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):автомобилей в сутки: до 2;расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

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

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

от усадебного и блокированного дома - 3 м;

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

**Примечание (общее):**

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

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

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

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

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

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

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Многофункциональное использование территории общественно-деловых зон предназначено для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, общеобразовательных учебных заведений, и дошкольных образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**О-1 — зона административно-делового центра, образования, здравоохранения, социального и культурно-бытового назначения;**

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Общественное управлениеЖелезнодорожный транспортОбеспечение внутреннего правопорядка;Автомобильный транспортДеловое управлениеБанковская и страховая деятельностьГостиничное обслуживаниеОбеспечение научной деятельностиСоциальное обслуживаниеКультурное развитиеБытовое обслуживаниеЗдравоохранениеОбразование и просвещениеВетеринарное обслуживание Общее пользование территорииМагазиныТорговые центрыСпортОбщественное питаниеОбслуживание автотранспорта | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/20000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);оборудования площадок для остановки автомобилей;соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.)., автозаправочных станций, автомобильных моек, мастерских предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| Среднеэтажная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000/10000 кв. м;максимальное количество надземных этажей – 3 эт.; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Малоэтажная жилая застройка. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;минимальное/максимальное количество надземных этажей зданий – 2/3 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;Площадь застройки жилого дома не менее 150 кв.м.Разрешается размещать только жилые дома и гаражи кирпичного исполнения или с применением облицовочных материалов имитирующих кирпичную кладку.На земельном участке допускается размещение элементов благоустройства и озеленения участка. Выращивание сельскохозяйственных культур запрещается. |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Обслуживание автотранспорта | Минимальная/максимальная площадь земельного участка 400./2000 кв.мМаксимальное количество этажей -2Максимальная высота зданий 7 метровмаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%Для автостоянок и гаражей:вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;Минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24,5кв.м./48 кв.мминимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,максимальная высота – 3м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативам. |
| Религиозное использование | минимальная площадь земельных участков - 400 кв.м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

Для гаражей боксового типа минимальный размер земельного участка 420 кв.м. (из расчёта 32кв.м. на одно машино-место). Строительство гаражей боксового типа возможно только в качестве исключения и только в составе гаражно-строительного кооператива. Максимальное количество этажей -1.

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

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

**Примечание (общее):**

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

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

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

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

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон П-1:**

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий».

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) (ландшафтно-рекреационной зона, зона отдыха) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м ……………………. 60%

свыше 100 до 1000 м .…….50%

свыше 1000 м …………….….40%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее

20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

9. Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Е;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.

№ 123-ФЗ;

* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009

№ 384-ФЗ;

**П-1 — зона коммунально-складских и промышленных объектов и производства IV - V класса по санитарной классификации**

(санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов – 100м, 50м и менее)

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных объектов и производства имеющих IV - V класс вредности по санитарной классификации.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Производственная деятельностьТранспортОхрана природных территорийОбслуживание автотранспортаОбеспечение внутреннего правопорядкаКоммунальное обслуживаниеОбщественное питаниеЖивотноводство | Допускается размещение предприятия не выше IV класса вредности и ниже, различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта:минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-250000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;минимальный отступ от границ участка - 3 м;минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.Максимальная высота зданий от уровня земли – 2 этажа (15м), сооружений – 100м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты гаражного назначенияВетеринарное обслуживание Приюты для животныхОбъекты придорожного сервиса Склады  | Для автостоянок и гаражей:вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;Минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24,5кв.м./48 кв.мминимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,максимальная высота – 3м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.Наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативамПараметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.2. Максимальная высота зданий 12м, сооружений - 40 м.3. Этажность - 1 этаж.4. Коэффициент застройки - не более 80%.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.3. Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат ограничению;4. максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит ограничению;5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит ограничению |

**Примечание (общее):**

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

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны выделяются для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м., за исключением:

* от красной линии улиц - 5 м.

. Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011, п.14.6 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 118.13330.2012 СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

**И-1 — зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация и т. д.); режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| СвязьЭнергетикаКоммунальное обслуживание Обеспечение внутреннего правопорядкаОбъекты придорожного сервисаОбслуживание автотранспорта | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/10 га;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10 м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

**Т-1 — зона объектов автомобильного транспорта**

Зона предназначена для размещения объектов автомобильной транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, мосты и т.д.); режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям, специальных нормативов и правил.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| Автомобильный транспортОбеспечение внутреннего правопорядкаОбъекты придорожного сервисаОбслуживание автотранспортаКоммунальное обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/10 га;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10 м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

**Т-2 — зона объектов железнодорожного транспорта**

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов, сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| Железнодорожный транспорт Автомобильный транспортОбеспечение внутреннего правопорядкаОбъекты придорожного сервисаОбслуживание автотранспортаКоммунальное обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/10 га;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10 м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

**Р-2 — зона пляжей**

Зона предназначена для организации пляжей используемых в целях кратковременного отдыха и проведения досуга населения.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Отдых | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/4000 кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживаниеРазвлеченияОбщественное питаниеКультурное развитие | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.2. Максимальная высота зданий 12м, сооружений - 40 м.3. Этажность - 1 этаж.4. Коэффициент застройки - не более 80%.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.3. Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат ограничению;4. максимальная высота зданий и сооружений – не подлежат ограничению;5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат ограничению |

**Примечание (общее):**

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

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

**Р-3 — зона лесопарков, лесов**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Отдых | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/4000 кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживаниеРазвлеченияОбщественное питаниеКультурное развитие | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.2. Максимальная высота зданий 12м, сооружений - 40 м.3. Этажность - 1 этаж.4. Коэффициент застройки - не более 80%.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.3. Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат ограничению;4. максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит ограничению;5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит ограничению |

**Примечание (общее):**

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

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

**Р-4 — зона спортивных комплексов и сооружений**

Зона предназначена для размещения спортивных комплексов и сооружений.

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| ОтдыхСпорт | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/4000 кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживаниеРазвлеченияОбщественное питаниеКультурное развитие | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.2. Максимальная высота зданий 12м, сооружений - 40 м.3. Этажность - 1 этаж.4. Коэффициент застройки - не более 80%.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.3. Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат ограничению;4. максимальная высота зданий и сооружений – не подлежат ограничению;5. максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат ограничению |

**Примечание (общее):**

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

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

**ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

**ООПТ — зона особо охраняемые природные территории**

**Особо охраняемые природные территории -** участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

* *В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется в соответствии с установленными уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.*

К особо охраняемым природным территориям в сельском поселении «Студенец» относится Белый комплексный заказник, республиканского значения.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ-1 — зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| Сельскохозяйственное использованиеРастениеводствоВыращивание зерновых и иных сельскохозяйтсвенных культур ОвощеводствоЖивотноводствоСкотоводствоПчеловодство | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/2000000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10 м.Предельное количество этажей -1 этаж. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукцииОбеспечение сельскохозяйственного производства Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участкахСвязь Трубопроводный транспорт Энетргетика  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/250000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10м.Предельное количество этажей -1 этаж. |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений

* от красной линии улиц 5 м,
* от красной линии проездов 3 м.
* от земельных участков 3 метра

**Примечание (общее):**

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

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

**СХ-2 — зона сельскохозяйственного назначения**

Зона сельскохозяйственного назначения, это земли находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

*Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.*

*В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения а их использование определяется в соответствии с действующими законами.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| Сельскохозяйственное использованиеРастениеводствоВыращивание зерновых и иных сельскохозяйтсвенных культур ОвощеводствоЖивотноводствоСкотоводствоПчеловодство | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/2000000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10 м.Предельное количество этажей -1 этаж. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукцииОбеспечение сельскохозяйственного производства Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участкахСвязь Трубопроводный транспорт Энетргетика  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/250000 кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 10м.Предельное количество этажей -1 этаж. |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений

* от красной линии улиц 5 м,
* от красной линии проездов 3 м.
* от земельных участков 3 метра

**Примечание (общее):**

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

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

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 — зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения и функционирования кладбищ традиционного захоронения. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Коммунальное обслуживаниеЭнергетикаСвязь | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |
| Ритуальная деятельность  | максимальный размер земельного участка - 200000 кв.м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;максимальная высота – 15 м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Религиозное использованиеБытовое обслуживание(только похоронные бюро) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 400/1000 кв.м.Максимальная высота зданий и сооружений 12м.Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройкимаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 6 м.

**Примечание (общее):**

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

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

**С-2 — зона площадки временного складирования ТБО**

Зона предназначена для размещения площадки временного складирования ТБО. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных нормативов градостроительного проектирования и специальных нормативных документов.

 (санитарно-защитная зона полигона твердых бытовых отходов – 100 м)

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Специальная деятельностьКоммунальное обслуживаниеЭнергетикаСвязь | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

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

**Примечание (общее):**

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

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

**ПРОЧИЕ ЗОНЫ**

**Пр-1 — Зона прочих территорий**

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий в границах населенного пункта. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в настоящие Правила.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Коммунальное обслуживаниеЭнергетикаСвязьОбъекты гаражного назначения | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 1 м., за исключением:

* от красной линии проездов 3 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Пр-2 — Зона озеленения специального назначения**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Коммунальное обслуживаниеЭнергетикаСвязь | * минимальная ширина земельного участка 20 метров;
* минимальная площадь земельного участка 500 кв.м;
* максимальная площадь земельного участка -10 га.

максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется  |
| Запас | Градостроительный регламент не распространяется  |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 1 м., за исключением:

* от красной линии проездов 3 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**V-1 — Зона водных объектов**

*В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется в соответствии с установленными уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами  местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.*

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. 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.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

##

## Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и по условиям охраны объектов культурного наследия сельского поселения.

### Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

### Статья 25.1. Перечень водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения обеспеченности по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

В-1 — водоохранная зона водного объекта

В-2 — зона прибрежной защитной полосы водного объекта

В-3 — зона санитарной охраны источника водоснабжения

В-4 — зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

**В-1 — водоохранная зона водных объектов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек Вычегда, Вымь, Юромка, ручьям Динъёль, Большой Ачим, Ачим, Половинка, Дем (Мал.Юромка), и другим мелким водотокам в границах сельского поселения «Студенец». Приложение. Б

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:**

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* СП 42.13330.2011, п.14.6 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Водоохранные зоны выделяются в целях:**

* предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод;
* сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний определенных Главой 1.4 настоящих Правил.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта:**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:
* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* 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.
1. В границах водоохранных зон допускаются:
* проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

 Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

1. На расположенных в пределах водоохранной зоны приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила ее использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.
2. На территории водоохранной зоны разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.
3. Установление на местности границ водоохранных зон водных объектов осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**В-2 — зона прибрежной защитной полосы водных объектов**

Зона прибрежной защитной полосы установлена в пределах водоохранной зоны рек: Вычегда, Вымь, Юромка, ручьёв: Динъёль, Большой Ачим, Ачим, Половинка, Дем (Мал.Юромка), и других мелких водотоков в границах сельского поселения «Студенец».

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:**

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

СП 42.13330.2011. «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1. В пределах прибрежной защитной полосы действуют все ограничения, указанные в пункте 1 видов ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне.
2. В пределах прибрежной защитной полосы запрещаются:
* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
1. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.
2. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.
3. Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.
4. На территориях населённых пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.
5. Установление на местности границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных  знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**В-3 — зона санитарной охраны источника водоснабжения**

Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:**

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

**Границы, поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:
* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.
1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.
3. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:
* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твердых отходов;
* разработка недр земли;
* размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуслав­ливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтра­ции, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.
1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности заг­рязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.
3. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:
* закачка отработанных вод в подземные горизонты;
* подземное складирование твердых отходов;
* разработка недр земли.
1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром Госсанэпиднадзора, органами государственного экологического и геологического контроля.

**В-4 — зона затопления паводками водами 1% обеспеченности**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
* СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»

В зонах затопления особенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования, строительства и реконструкций объектов капитального строительства, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

### Статья 25.2. Перечень санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов

СЗЗ-1 — санитарно-защитная зона предприятий и сооружений

СЗЗ-2 — санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций

СЗЗ-3 — санитарно-защитная зона транспортных коммуникаций

**СЗЗ-1 — Санитарно-защитная зона предприятий и сооружений**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов установлены по отношению к видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

* СП 42.13330.2011, п. 7.8 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона отделяет территорию площадки предприятия от жилой застройки и ландшафтно-рекреационной территории.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов:**

В санитарно-защитной зоне не допускается **размещать:**

жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и малоэтажной жилой застройки усадебного типа, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий 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 здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (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.

**СЗЗ-2 — Санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003г.
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

В границах коридоров ЛЭП **допускается** проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

В границах коридоров ЛЭП **запрещается:**

* новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
* предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
* размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
* производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
* размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха;

**СЗЗ-3 — Санитарно-защитная зона транспортных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Для автомагистралей транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании, расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

### Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, в зонах особо охраняемых природных территорий

ООПТ — зона особо охраняемые природные территории

Заказник комплексный Белый образован в 1989 г. с целью сохранения боров-беломошников III класса бонитета, а также напочвенного мохово-лишайникового покрова от вытаптывания, площадью 7757 га.

Допустимые на территориях заказников виды ограниченной хозяйственной деятельности определяют следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон N33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03. 1995 г.
* Другие действующие нормативные правовые акты устанавливающие режим особой охраны ООПТ и регулирующие её функционирование.

**Белый комплексный заказник**

**Разрешенные виды деятельности в заказнике:**

* научно-исследовательские работы с отбором образцов;
* охота любительская;
* рыболовство любительское;
* проезд автомашин в дом охотника для охоты (в установленное время), рыбалки, отдыха;
* сбор грибов на специально отведенных участках;
* туризм;
* лесоустройство;
* использование маломерных судов для осуществления мероприятий по охране заказника.

**Запрещенные виды деятельности в заказнике:**

* рубки главного пользования, проходные рубки;
* использование механизированного транспорта за пределами установленных трасс движения;
* промышленная рубка лесов;
* изыскательские работы;
* добыча полезных ископаемых;
* строительство (любое);
* нарушение почвенного покрова;
* сбор ягод и грибов в пределах оптимальной нагрузки;
* сбор дикорастущих растений.

### Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

МП — место размещения памятника

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия будут включены в настоящие Правила после разработки и утверждения, Проекта зон охраны памятников истории и культуры сельского поселения «Студенец» со ссылкой на этот проект.

Перечень объектов культурного наследия представлен в Приложение В.

### Приложение А. Общие требования пожарной безопасности

1. В СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты, приведены требования к объектам защиты различных классов функциональной пожарной опасности, представляющим собой отдельно стоящие здания и сооружения, а также требования к частям зданий, группам помещений и отдельным помещениям, входящим в состав объектов защиты.
2. При определении класса функциональной пожарной опасности объекта защиты (здания, сооружения) следует исходить из его целевого назначения, а также характеристик основного функционального контингента (возраста, физического состояния, возможности пребывания в состоянии сна и т.п.) и его количества. Размещаемые в пределах объекта защиты - части зданий, группы помещений, а также вспомогательные помещения других классов функциональной пожарной опасности следует выделять противопожарными преградами в соответствии с требованиями настоящего свода правил. При этом, требования, предъявляемые к указанным частям, выделенным противопожарными преградами, следует определять исходя из их классов функциональной пожарной опасности.
3. Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты.объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.

таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м |
|  |  | I, II, IIIС0 | II, IIIС1 | IVС0, С1 | IV, VС2, С3 |
| Жилые и общественные |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 8 | 10 |
| II, III | С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV | С0, С1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 12 | 15 |
| Производственные и складские |
| I, II, III | С0 | 10 | 12 | 12 | 12 |
| II, III | С1 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| IV | С0, С1 | 12 | 12 | 12 | 15 |
| IV, V | С2, С3 | 15 | 15 | 15 | 18 |

Противопожарные расстояния между производственными, складскими, административно-бытовыми зданиями и сооружениями на территориях производственных объектов принимаются в соответствии с разделом 6 СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты.

1. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.
2. Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3.
3. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.
4. Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20%.
5. Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.
6. Противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности

Требования настоящего пункта не распространяются на объекты классов функциональной пожарной опасности Ф.1.1 и Ф4.1, а также специализированные объекты торговли по продаже горючих газов (ГГ), легковоспламеняющихся и горючих жидкостей (ЛВЖ, ГЖ), а также веществ и материалов, способных взрываться и воспламеняться при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом.

1. Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 1, а также с учётом требований подраздела 5.3 СП 4.13130.2013Системы противопожарной защиты.

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов следует принимать в соответствии с таблицей 1

Расстояния между хозяйственными постройками (сараями, гаражами), расположенными вне территории садовых, дачных или приусадебных земельных участков, не нормируются при условии, если площадь застройки сблокированных хозяйственных построек не превышает 800 м. Расстояния между группами сблокированных хозяйственных построек следует принимать по таблице 1.

1. Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м.

### Приложение Б. Размеры зон с особыми условиями использования территорий

**СЗЗ-1 – Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов**

таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Название предприятий, сооружений и иных объектов | Размер СЗЗ с указанием класса санитарной классификации предприятий |
| **1** | **2** | **3** |
| Нормативные санитарно-защитные зоны |
|  | Производства лесопильные | 100 м, 4 класс |
|  | Объекты коммунального назначения | 50 м, 5 класс |
|  | Объекты коммунального назначения | 100 м, 4 класс |
|  | Сельские кладбища  | 50 м, 5 класс |
|  | Котельные, ТЭЦ | 300 м, 3 класс - (по расчету\*) |
|  | АЗС, ГСМ | 100 м, 4 класс |
|  | Мусороперегрузочные станции (площадка временного складирования ТБО), | 100 м, 4 класс |
|  | Нефтебаза | 100 м, 4 класс |

\*Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭНП), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

Использование территории СЗЗ возможно лишь с учетом ограничений, устанавливаемых действующим законодательством.

**В-1 Водоохранная зона водных объектов**

таблица 3

| № п/п | Название водных объектов | Размер водоохраной зоны (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | р. Вычегда  | 200 |
| 2 | р. Вымь | 200 |
| 3 | прот.Полавьеполой | 200 |
| 4 | р. Юромка | 100 |
| 5 | р. Динъёль | 50 |
| 6 | р. Большой Ачим | 50 |
| 7 | р. Ачим | 50 |
| 8 | р. Половинка | 50 |
| 9 | р. Леквож | 50 |
| 10 | р. Дем (Мал.Юромка) | 50 |
| 11 | руч. Кыкшор | 50 |
| 12 | руч. Рундышор | 50 |
| 13 | руч.Лошка | 50 |
|  | **прочие реки, ручьи ≤10км** | **50** |
|  | озеро Подборное, озеро Илья | 50 |
|  | болото Ачим, болото Бревенник, болото Енэд, болото Чуднюр | 50 |

### Приложение В. Объекты культурного наследия

**Объекты культурного наследия, стоящие на государственной охране**

таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Датировка | Местонахождение | НПА о постановке на государственную охрану |
| 1 | Поселение «Ванвиздино» | Эпоха бронзы раннее средневековье | Правый берег р. Вычегды, западная окраина д. Ванвиздино СП «Студенец» | Постановление Совета Министров РСФСР № 1327 от 30.08.1960 г. |

**Выявленные объекты культурного наследия**

таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Датировка | Местонахождение | Документ о постановке на государственный учёт |
| 1 | Стоянка «Ероздино I» | Не датирована. | Левый берег р. Вым,в 330 м к заппаду от д. Верхнее Ероздино | Приказ Министерства культуры Республики Коми № 370-од от 01.08.2013 г. |
| 2 | Стоянка. «Ероздино II» | Неолит. | Левый берег р. Вым ,в 500 м к западу от д. Нижнее Ероздино | Приказ Министерства культуры Республики Коми № 370-од от 01.08.2013 г. |
| 3 | Местонахождение «Юромка» | Неолит (?). | Правый берег р. Дем, 4 км к юго- западу от пос.Сстуденец, на окраине пос. Юромка. |  |

**Объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия**

таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п  | Наименование | Датировка | Местонахождение | Документ, о принятии на учет |
| 1 | Здание школы | 1910 г. | д. Вогваздино СП «Студенец» | Приказ Министерства культуры Республики Коми от 15.12.2008 г. №522/од. |

**Объекты, имеющие историко-культурную ценность для жителей поселения:**

* Памятная плита участникам Великой Отечественной Войны в 1941-1945 гг. пст. Студенец;
* Мемориальная плита: "Павлов Александр Иванович - кавалер ордена Славы всех трёх степеней старшины" (родился и уходил на войну из д. Вогваздино).

Часть III. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 28.

### 1. Карта градостроительного зонирования территорий, границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Студенец».

### 2. Карта градостроительного зонирования территорий, границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Студенец» пст. Студенец, д. Вогваздино, д. Ероздино.

Карты градостроительного зонирования территорий сельского поселения «Студенец» на которых представлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности в виде водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения и санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов приведены в приложении 1 к настоящим Правилам.

**Карты, приведенные в приложении 1 к настоящим Правилам, являются неотъемлемой частью Правил.**