

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Липецкая область

г. Липецк

ООО «Земпроект»

Утверждены решением Совета депутатов
сельского поселения Дуровский сельсовет
Добринского муниципального района
№ 200-рс от 05.03.2015 года

***Правила землепользования и застройки сельского поселения
Дуровский сельсовет Добринского муниципального района
Липецкой области Российской Федерации***

(редакция с изменениями № 55-рс от 27.10.2016 г.,
№ 130-рс от 19.04.2018 г., № 183-рс от 13.08.2019 г.)

**Состав градостроительной документации
территориального планирования**

№ тома	Наименование	Примечания
ПЗ	Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области Российской Федерации	
	Графическая часть	
	Электронная версия проекта - CD диск	

Графическая часть

№ листа	Название листа	Масштаб	Примечания
1	Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Дуровский сельсовет	М 1:20 000	
2	Карта градостроительного зонирования с. Дурово, д. Нижнематренские Выселки	М 1:5000	
3	Карта градостроительного зонирования с. Дурово, с. Отсочное, д. Востряковка, д. Натальино	М 1:5000	

Содержание

Введение.....	6
Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки.....	6
Раздел 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	6
Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.....	6
Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки.....	16
Статья 1.3. Состав и структура Правил застройки.....	19
Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение.....	20
Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	22
Статья 1.6. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.....	23
Статья 1.7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.....	25
Статья 1.8. Комиссия по землепользованию и застройке.....	26
Статья 1.9. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.....	27
Раздел 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	28
Статья 2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	28
Статья 2.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости.....	29
Статья 2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	31
Статья 2.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	32
Статья 2.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	33
Статья 2.6. Установление публичных сервитутов.....	34
Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	35
Статья 3.1. Общие положения о планировке территории.....	35
Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории.....	37
Статья 3.3. Работы по формированию земельных участков.....	38
Статья 3.4. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам.....	40
Статья 3.5. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.....	41
Статья 3.6. Нормы предоставления земельных участков.....	42
Статья 3.7. Межевание территории.....	42

Статья 3.8. Градостроительный план земельного участка.....	43
Раздел 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	45
Статья 4.1. Общие положения о публичных слушаниях.....	45
Статья 4.2. Организация подготовки публичных слушаний.....	46
Статья 4.3. Процедура проведения публичных слушаний.....	46
Статья 4.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров.....	48
Раздел 5. Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки.....	50
Статья 5.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	50
Статья 5.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки.....	51
Раздел 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	52
Статья 6.1. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля.....	52
Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости.....	52
Статья 6.3. О введении в действие настоящих Правил застройки.....	52
Часть II. Карта градостроительного зонирования.....	53
Раздел 7. Карта градостроительного зонирования.....	53
Часть III. Градостроительные регламенты.....	54
Раздел 8. Градостроительные регламенты о видах использования территории.....	54
Статья 8.1. Общие положения.....	54
Статья 8.2. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования.....	57
Статья 8.3. Жилые зоны	58
Статья 8.4. Общественно-деловые зоны.....	69
Статья 8.5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	83
Статья 8.6. Природно-рекреационные зоны.....	91
Статья 8.7. Зоны сельскохозяйственного использования	98
Статья 8.8. Зоны специального назначения	117
Статья 8.9. Зоны земель водного фонда.....	123
Раздел 9. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования.....	124
Статья 9.1. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод и территориях, затопляемых паводковыми водами 1% обеспеченности.....	124
Статья 9.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.....	124
Статья 9.3. Дополнительные градостроительные регламенты на особо охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия).....	126
Статья 9.4. Дополнительные градостроительные регламенты водоохраных зон и прибрежных защитных полос.....	127

Статья 9.5. Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи.....	128
Статья 9.6. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитной зоны железной дороги.....	129
Статья 9.7. Требования к проведению инженерно-геологических изысканий.....	129

В В Е Д Е Н И Е

Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области являются нормативным правовым актом, принятым 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 иными нормативными актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Липецкой области, Уставом сельского поселения Дуровский сельский совет, генеральным планом сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки

Раздел 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области (далее - Правила) используются следующие понятия:

акт приемки объекта капитального строительства - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации,

требованиям технических регламентов, и иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;¹

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;²

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования недвижимости - виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранными зонами являются 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;³

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;⁴

¹ «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

² ЗК РФ, ст. 5

³ Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1

⁴ «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;⁵

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;⁶

градостроительная документация по планировке территории - документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков));⁷

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;⁸

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;⁹

⁵ГК РФ, ст. 1

⁶ГК РФ, ст. 1

⁷ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5

⁸«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

⁹ГК РФ, ст. 1

документы территориального планирования - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;¹⁰

земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;¹¹

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;¹²

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;¹³

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;¹⁴

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;¹⁵

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;¹⁶

¹⁰ГК РФ, ст. 9, п. 1

¹¹ЗК РФ, ст. 6, п. 2

¹²ГК РФ, ст. 1

¹³«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем

Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183

¹⁴ЗК РФ, ст. 5

¹⁵ЗК РФ, ст. 5

¹⁶ГК РФ, ст. 1

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;¹⁷

зоны охраны объектов культурного наследия - территории с особыми условиями использования, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;¹⁸

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;¹⁹

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;²⁰

информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;²¹

¹⁷ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2

¹⁸ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п.2

¹⁹«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185

²⁰«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185

²¹ГК РФ, ст. 56, п. 1

государственный кадастровый учет (инвентаризация) (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;²²

комиссия по землепользованию и застройке - коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;²³

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);²⁴

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий строений, сооружений;²⁵

²² № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

²³ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185

²⁴ ГК РФ, ст. 1

²⁵ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или

с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;²⁶

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

межевание объектов землеустройства - работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местонахождения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;²⁷

недвижимое имущество (недвижимость) - права, на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно,

в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;²⁸

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;²⁹

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);³⁰

²⁶ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

²⁷ ФЗ «О землеустройстве», ст. 17

²⁸ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

²⁹ ГК РФ, ст. 1

³⁰ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства

- высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.,

обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;³¹

организационный комитет - коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;³²

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;³³

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;³⁴

проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;³⁵

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;³⁶

³¹ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

³² Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

³³ ГК РФ, ст. 1

³⁴ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186

³⁵ ГК РФ, ст. 48, п. 2

³⁶ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187

публичный сервитут - право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;³⁷

прибрежная защитная полоса - территория, устанавливаемая в границе водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;³⁸

публичные слушания - форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;³⁹

разрешение на строительство представляет собой 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;⁴⁰

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;⁴¹

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;⁴²

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;⁴³

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);⁴⁴

³⁷ ЗК РФ, ст. 23, п. 2

³⁸ Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2

⁴⁰ ГК РФ, ст. 51, п. 1

⁴¹ ГК РФ, ст. 55, п. 1

⁴² Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187

⁴³ ГК РФ, ст. 1

⁴⁴ ГК РФ, ст. 1

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;⁴⁵

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;⁴⁶

сформированный участок - это такой участок, применительно к которому подготовлен проект границ земельного участка, установлены его границы на местности, определено разрешенное использование и технические условия подключения запланированных к строительству объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Сформированные земельные участки проходят государственный кадастровый учет, после чего они могут стать объектами оборота, т.е. могут быть предоставлены из состава государственных, муниципальных земель частным лицам (ГК РФ, ст. 30);

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;⁴⁷

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);⁴⁸

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;⁴⁹

⁴⁵ ЗК РФ, ст. 5

⁴⁶ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1

⁴⁷ ГК РФ, ст. 1

⁴⁸ ГК РФ, ст. 1

⁴⁹ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 188

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;⁵⁰

участник публичных слушаний - заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;⁵¹

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.⁵²

Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1.2.1 Настоящие Правила выполнены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Липецкой области, сельского поселения Дуровский сельский совет вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Правила подготовлены на основании решений генерального плана сельского поселения, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

⁵⁰ ГК РФ, ст. 1

⁵¹ Положение «О публичных слушаниях», раздел 6 настоящих Правил

⁵² ГК РФ, ст. 1

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.2.2 Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования,

сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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;⁵³

1.2.3 Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенных пунктов, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

б) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости,

применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

⁵³ ГК РФ, ст. 30, п. 1

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;⁵⁴

9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и сельского поселения, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.⁵⁵

1.2.4 Правила действуют на территории сельского поселения.

Настоящие Правила застройки обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов сельского самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.⁵⁶

1.2.5 Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2) иными нормативными правовыми актами Дуровского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.2.6 Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящими Правилами.

⁵⁴Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 189

⁵⁵Областная целевая программа «Разработка градостроительной документации о территориальном планировании развития Липецкой области и ее населенных пунктов на 2005-2009 г.г.»

⁵⁶Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 190

1.2.7 Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных раздела 5 настоящих Правил.

Статья 1.3. Состав и структура Правил застройки

1.3.1 Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

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

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила.

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

- формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;
- требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки сельского поселения.

1.3.3 На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границе населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.⁵⁷

Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области с учетом его корректировки на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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

1.4.2 Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;
- 4) видов территориальных зон;

⁵⁷ ГК РФ, ст. 30

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

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

1.4.4 Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.4.5 Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

1.4.7 Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.4.8 В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.⁵⁸

Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения, в сети «Интернет».⁵⁹

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

Администрация Дуровского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил;
- помещения Правил в сети «Интернет»;

⁵⁸ ГК РФ, ст. 36

⁵⁹ ГК РФ, ст. 32, п. 3

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления,

уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в план сельское поселение;

- предоставления органом, уполномоченном в области градостроительной деятельности,

физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 4 настоящих Правил.

Статья 1.6. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

1.6.1 Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу сельского поселения Дуровский сельский совет, составляют:

- Совет депутатов сельского поселения Дуровский сельский совет (Далее - Дуровский сельский совет);
- Глава администрации сельского поселения Дуровский сельский совет (Далее - Глава сельского поселения);
- Администрация сельского поселения Дуровский сельский совет (Далее - администрация сельского поселения);
- Контрольный орган сельского поселения - контрольно-счетная комиссия;
- Муниципальная избирательная комиссия.

1.6.2 Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены: отдел архитектуры и градостроительства Добринского района, комитет по реформированию ЖКХ и градостроительной деятельности администрации Добринского района; территориальный отдел Управления Роснедвижимость по Липецкой области и филиал отдела ФГУ «ЗКП» (кадастровый учет).

1.6.3 К полномочиям органов местного самоуправления Дуровского сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документации территориального планирования сельского поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки сельского поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;⁶⁰
- 7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.⁶¹

Также к вопросам местного значения Дуровского сельского поселения относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель сельского поселения.⁶²

1.6.4 К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.⁶³

1.6.5 В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения администрации района, в рамках своей компетенции осуществляют отраслевые органы администрации района и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – областные органы государственного контроля и надзора.

⁶⁰ ГК РФ, с. 8, п. 1

⁶¹ ЗК РФ ст. 31, п. 3

⁶² ФЗ № 131 ст. 14, п. 20

⁶³ ФЗ № 53 ст. 2, п. 1

Статья 1.7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки

1.7.1 По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

1.7.2 По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

- 1) подготовка для Главы сельского поселения, сельского совета депутатов, комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- 2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- 3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- 4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7 настоящих Правил;

- 5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- 6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- 7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

- 9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Статья 1.8. Комиссия по землепользованию и застройке

1.8.1 Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой администрации сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).⁶⁴

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов генеральному плану сельского поселения.⁶⁵

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия:

- рассматривает заявление на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 4.4 настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 4.4 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в порядке, определяемом уставом сельского поселения Дуровский сельский совет и нормативными правовыми актами местного уровня;
- подготавливает главе администрации Дуровского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 5 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации сельского поселения, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

⁶⁴ ГК РФ, ст. 31, п. 6

⁶⁵ ГК РФ, ст. 31, п. 9

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.⁶⁶

Статья 1.9. Правила застройки, как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

1.9.1 Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

1.9.2 Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается органами исполнительной власти:

при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории; при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов

межевания территорий;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

⁶⁶ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 201

Раздел 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.⁶⁷

Виды разрешенного использования - виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

2.1.1 Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.⁶⁸

- Основные виды разрешенного использования недвижимости - те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования - те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

⁶⁷ ГК РФ, ст. 37, п. 2

⁶⁸ ГК РФ, ст. 37, п. 1

- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

2.1.3 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 согласований.⁶⁹

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

Статья 2.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

2.2.1 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.⁷⁰

⁶⁹ ГК РФ, ст. 37, п. 4

⁷⁰ ГК РФ, ст. 37, п. 3

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой Дуровского сельского поселения с учетом публичных слушаний.⁷¹

2.2.2 Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- 2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- 5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- б) собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
 - а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
 - б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
 - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

⁷¹ № 191-ФЗ «О введении ГК», ст. 4, п. 1, п/п 3

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

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что 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.

Статья 2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

2.3.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2.3.2 Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 2.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.3.3 В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.⁷²

Статья 2.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2.4.2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения или нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения с учетом положений настоящей статьи.

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

2.4.4 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия такого решения и направляет их Главе администрации сельского поселения.

⁷² ГК РФ, ст. 38

2.4.5 Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

2.4.7 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.⁷³

Статья 2.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

2.5.3 Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

⁷³ ГК РФ, ст. 39, п. 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12

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

2.5.5 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.⁷⁴

Статья 2.6. Установление публичных сервитутов

2.6.1 Органы местного самоуправления Дуровского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут - ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд; могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- проезда, прохода через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора воды и водопооя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;⁷⁵
- использования земельного участка в целях охоты, рыбной ловли в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

⁷⁴ ГК РФ, ст. 40

⁷⁵ ЗК РФ, ст. 23, п. 2-3

2.6.2 Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 3.1. Общие положения о планировке территории

3.1.1 Документом территориального планирования Дуровского сельского поселения является:

- генеральный план.

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23-29 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

3.1.2 Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

3.1.3 Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях,

когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить,

изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство,

реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

3.1.5 Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории

3.2.1 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления сельского поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3.2.2 Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации главе сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.2.3 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

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

3.2.5 Срок проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.2.6 Орган местного самоуправления направляет соответственно главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

3.2.7 Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки

и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний.

3.2.8 На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3.2.9 В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1-3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

3.2.10 В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного кодекса. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков.

Статья 3.3. Работы по формированию земельных участков

3.3.1 Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

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

- границы;
- разрешенные виды использования;
- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения о сервитутах (ограничениях).

Согласно федеральному закону № 53-ФЗ от 17.04.2006 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ», Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» должно быть проведено предварительное согласование по земельному участку либо на общественных слушаниях, либо на комиссии по землеустройству с участием представителей Добринского муниципального района.

3.3.2 Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельных участков в натуру;
- описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- решение Администрации Дуровского сельского поселения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;
- публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

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

- местного бюджета (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 3.4. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

3.4.1 Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), 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 характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

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

3.4.3 Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть представлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения –

в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

3.4.4 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 нормативными правовыми актами сельского поселения;

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

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки представляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством⁷⁶.

Статья 3.5. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

3.5.1 Сформированные в соответствии с требованиями статьи 3.1-3.2 Правил, земельные участки в границах сельского поселения представляются физическим и юридическим лицам:

- на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации Дуровского сельского поселения.

3.5.2 Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на бесконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Липецкой области, органов местного самоуправления.

⁷⁶ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 208

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

Статья 3.6. Нормы предоставления земельных участков

Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков устанавливаются в Градостроительных регламентах о видах использования территории Правил землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются в отношении образуемых земельных участков. Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом пользовании не подлежат установлению.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

Статья 3.7. Межевание территории

3.7.1 Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

3.7.2 На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

3.7.3 Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

3.7.4 Разделение исходного участка на несколько участков меньшего размера может осуществляться при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

3.7.5 Обязательным условием разделения земельных участков на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому разделенному участку.

3.7.6 В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации сельского поселения, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

3.7.7 Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

3.7.8 При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

3.7.9 При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 3.8. Градостроительный план земельного участка

3.8.1 Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной постановлением Правительства РФ № 840 от 29 декабря 2005 г. Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж границ земельного участка;

- описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);
- описание сервитутов или обременения земельного участка;
- технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.8.2 Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает в себя:

- адрес расположения земельного участка;
- площадь земельного участка;
- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;
- минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;
- обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку, и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);
- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам;
- кадастровый номер участка;
- иные обозначения.

3.8.3 Описание градостроительных регламентов дается в форме выписки из Правил применительно к территориальной зоне расположения земельного участка и включает:

- список разрешенного использования земельного участка;
- допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;
- дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия,

экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

3.8.4 Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

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

Статья 4.1. Общие положения о публичных слушаниях

4.1.1 Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения Дуровский сельский совет, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местной нормативной базы.

4.1.2 Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке⁷⁷.

4.1.3 На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4.1.4. Инициаторами публичных слушаний могут быть:

- Население сельского поселения;
- Дуровский сельский совет депутатов;
- Глава Дуровского сельского поселения.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или сельского совета депутатов, назначаются сельским Советом депутатов.

Инициатива населения по проведению публичных слушаний может исходить от инициативной группы жителей муниципального образования.

⁷⁷ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 242

4.1.5 Решение о назначении публичных слушаний принимается на заседании сельского совета депутатов большинством голосов от числа присутствующих на заседании депутатов. При отклонении инициативы о проведении публичных слушаний Дуровский сельский совет депутатов направляет инициативной группе мотивированное обоснование о причинах отказа и принятии решения о проведении публичных слушаний. Основанием отказа в проведении публичных слушаний могут быть только несоблюдение при их инициировании норм законодательства и требований настоящих Правил.

Решение о проведении публичных слушаний принимается не ранее чем за 20 и не позднее, чем за 3 дня до дня проведения публичных слушаний.

4.1.6 В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;
- время и место проведения публичных слушаний;
- порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

Статья 4.2. Организация подготовки публичных слушаний

4.2.1 Решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки принимает Глава сельского поселения в срок не позднее чем через десять дней со дня получения от органа местного самоуправления проекта Правил.

Глава сельского поселения формирует комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

4.2.2 Администрация сельского поселения не позднее 5 дней со дня принятия решений о назначении публичных слушаний организует проведение первого заседания комиссии и в дальнейшем осуществляет организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности комиссии.

Статья 4.3. Процедура проведения публичных слушаний

4.3.1 Организационный комитет перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний.

4.3.2 Председатель организационного комитета является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Совета депутатов сельского поселения или Главы сельского поселения о назначении публичных слушаний и проекте, выносимого на обсуждение. Голосованием утверждается регламент проведения публичных слушаний.

4.3.3 С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы, которого определяет организационный комитет (комиссия).

4.3.4 Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу сельского поселения.

4.3.5 На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты (юристы, финансовые работники), которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение о их соответствии действующему законодательству, а также реальности финансового обеспечения их реализации.

4.3.6 Все предложения (поправки) в проект протоколируются, заносятся в проект решения публичных слушаний.

4.3.7 По окончанию обсуждения участники публичных слушаний голосованием принимают решение, в котором указывается отношение участников публичных слушаний в целом к проекту Правил землепользования и застройки (рекомендация одобрить либо отклонить), а также фиксируются предложения (поправки), которые рекомендуется принять либо отклонить.

4.3.8 Решение по результатам публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство участников слушаний.

4.3.9 После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет его Главе сельского поселения вместе с протоколами публичных слушаний и заключением (решением) о результатах публичных слушаний (далее - обязательные приложения).

4.3.10 Глава сельского поселения в течение 10 дней после представления ему проекта Правил вместе с обязательными приложениями принимает решение о направлении данного проекта в Дуровский совет депутатов или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

4.3.11 Правила землепользования и застройки утверждаются Дуровским сельским советом депутатов.

Сельский совет депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил с обязательными приложениями утверждает Правила либо направляет их главе сельского поселения на доработку с учетом результатов публичных слушаний.

4.3.12 Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования проекта.

4.3.13 Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Статья 4.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров

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

Специальные согласования могут проводиться:

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

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения.

Заявление должно содержать:

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

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

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

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости,

иных физических и юридических лиц.

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

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

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

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

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

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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

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

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

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.⁷⁸

Раздел 5. Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки

Статья 5.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

⁷⁸ Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», «Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 244-247

1) несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;

2) поступления предложения об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

Статья 5.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки

5.2.1 Предложения о внесении изменений в Правила застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию,

размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

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

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

5.2.2 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Дуровского сельского поселения.

5.2.3 Глава Администрации сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

5.2.4 В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

Раздел 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 6.1. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;

- отдел архитектуры и градостроительства муниципального района, комитет по реформированию ЖКХ и градостроительной деятельности администрации района в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки;

оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии

с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

6.2.1 Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;

- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

Статья 6.3. О введении в действие настоящих Правил застройки

6.3.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского

поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

6.3.2 Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Раздел 7. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры, планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения) сельского поселения, населенных пунктов сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

Часть III. Градостроительные регламенты

Раздел 8. Градостроительные регламенты о видах использования территории

Статья 8.1. Общие положения

8.1.1 Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

8.1.2 Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

8.1.3 Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

8.1.4 Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в разделе 9 настоящих Правил.

8.1.6 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию

земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

8.1.7 Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

8.1.8 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

8.1.9 Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

8.1.10 Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

8.1.11 На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

8.1.12 В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

8.1.13 Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 8.2. Перечень территориальных зон, выделенных
на картах градостроительного зонирования**

На картах градостроительного зонирования территории и населённых пунктов сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области Российской Федерации, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации выделены следующие виды территориальных зон.

1. Виды территориальных зон сельского поселения:
 - 1) жилые зоны;
 - 2) общественно - деловые зоны;
 - 3) зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - 4) зоны специального назначения;
 - 5) природно-рекреационные зоны;
 - 6) зоны сельскохозяйственного использования;
 - 7) зоны земель водного фонда.

Код обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ИТ-1	Зона транспортной инфраструктуры
ИТ-2	Зона инженерной инфраструктуры
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СП-1	Зона кладбищ
	ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона рекреационного назначения
Р-2	Зона озеленения специального назначения
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
С-1	Зона сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта
С-1.1	Зона сельскохозяйственных угодий в границе населенного пункта
С-2	Зона сельскохозяйственного производства и его обеспечения
	ЗОНЫ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА
ВФ	Зона земель водного фонда

Статья 8.3. Жилые зоны

Ж-1– Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,12 га Максимальный размер – 0,15 га	3 метра – для жилых зданий, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.	Предельное количество этажей – 3; высота максимальная – 12 м, минимальная – 4 м;	50 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м; максимальная высота ограждения между участками – 1,8 м; максимальная высота ограждения вдоль улиц – 1 м	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми

		сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек							условиями использования территории
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,005 га Максимальный размер – 0,7 га	3 метра – для жилых зданий, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.	Предельное количество этажей – 3; высота максимальная – 12 м, минимальная – 4 м;	50 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м; максимальная высота ограждения между соседними участками – 1,8 м; максимальная высота ограждения вдоль улиц – 1 м	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,005 га Максимальный размер – 0,7 га	3 метра – для жилых зданий, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м;	Предельное количество этажей – 3; высота максимальная – 12 м, минимальная – 4 м;	50 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м; максимальная высота ограждения между соседними	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с

		<p>которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>			<p>от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.</p>			<p>участками – 1,8 м; максимальная высота ограждения вдоль улиц – 1 м</p>	<p>законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории</p>
4	<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)</p>	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного</p>	<p>Не подлежат установлению</p>	<p>Минимальный размер – 0,12 га Максимальный размер – 0,15 га</p>	<p>3 метра – для жилых зданий, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от постройки для содержания</p>	<p>Предельное количество этажей – 4; высота – 20 м, минимальная – 4 м;</p>	70 %	<p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м; максимальная высота ограждения между участками – 1,8 м; максимальная высота ограждения вдоль улиц –</p>	<p>Ограничения использования земельных объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом</p>

		многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома			скота и птицы - 4 м.			1 м	отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	---	--	--	----------------------	--	--	-----	--

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на

									карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады,	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта,	Минимальный размер – 0,25 га Максимальный размер – 0,70 га	50 м	Предельное количество этажей – 5; высота максимальная – 20 м; минимальная – 4 м;	40 %	Отступ застройки от красной линии улицы – 10м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством

		школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
4	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

5	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
6	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте

									градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
7	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
8	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

		которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий							Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
9	Историко-культурная деятельность (код 9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

		познавательный туризм							
10	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
11	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на

									карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
12	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

Статья 8.4. Общественно-деловые зоны

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах также включены существующие жилые дома, гаражи.

О-1 – Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Бытовое обслуживание (код 3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности,	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих

			предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

3	Культурное развитие (код 3.6)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
4	Общественное управление (код 3.8)	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации,

		3.8.1-3.8.2	видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
5	Приюты для животных (код 3.10.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственным и, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

		для животных	пользования, в том числе в депо						
6	Рынки (код 4.3)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями

			транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						использования территории
7	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
8	Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов

		организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
9	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте

			использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
10	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
11	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов

		поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий							капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
12	Историко-культурная деятельность (код 9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия,	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования

		хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм							границ зон с особыми условиями использования территории
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный размер – 0,25 га Максимальный размер – 0,70 га	50 м	Предельное количество этажей – 5; высота максимальная – 20 м; минимальная – 4 м;	40 %	Отступ застройки от красной линии улицы – 10м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

14	Спорт (код 5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
15	Религиозное использование (код 3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих

									Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
16	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
-------	---------------------------------	---	--

	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,12 га Максимальный размер – 0,15 га	3 метра – для жилых зданий, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.	Предельное количество этажей – 3; высота максимальная – 12 м, минимальная – 4 м;	50 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м; максимальная высота ограждения между соседними участками – 1,8 м; максимальная высота ограждения вдоль улиц – 1 м	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

		хозяйственных построек							
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,12 га Максимальный размер – 0,15 га	3 метра – для жилых зданий, от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м.	Предельное количество этажей – 4; высота максимальная – 20 м, минимальная – 4 м;	70 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м; максимальная высота ограждения между соседними участками – 1,8 м; максимальная высота ограждения вдоль улиц – 1 м	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов

		коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2							капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Статья 8.5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи; для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории зон инженерной и транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

ИТ-1 – Зона транспортной инфраструктуры

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Транспорт (код 7.0)	Размещение различного рода путей	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования

		сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5							земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,10 га Максимальный размер – 0,70 га	1 м	Предельное количество этажей – 3.	80 %	Минимальный отступ от красной линии – 10 м.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ

		производственных зданий							зон с особыми условиями использования территории
4	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий,	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

				участков		строений, сооружений			строительства
1	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в

		линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3							соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

ИТ-2 – Зона инженерной инфраструктуры

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

		канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)							строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации,

		усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3							указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Не подлежат установлению									

Статья 8.6. Природно-рекреационные зоны

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, садами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Р-1 – Зона рекреационного назначения

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отраженных на

		пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5							карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих

		насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)							Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с

		объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3							особыми условиями использования территории
3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

Р-2 – Зона озеленения специального назначения

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Охрана природных территорий (код 9.1)	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования

		заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными							территории
2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установле- нию	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительног о зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота	Максимальный процент застройки в границах земельного	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов

				земельных участков		зданий, строений, сооружений	участка		капитального строительства
1	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных

		<p>телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3</p>							участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Статья 8.7. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки (ст.85 ЗК РФ).

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

С-1 – Зона сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта

В соответствии с частью 6 статьи 36 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ, для зоны сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

С-1.1 – Зона сельскохозяйственных угодий в границе населенного пункта

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и

		электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)							объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Растениеводство (код 1.1)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на

									карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Ведение огородничества (код 13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,04 га Максимальный размер – 1,00 га	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
4	Ведение садоводства (код 13.2)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,04 га Максимальный размер – 1,00 га	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

		собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей							строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
5	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16)	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,04 га Максимальный размер – 0,7 га	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с

									особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с

									особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

С-2 – Зона сельскохозяйственного производства и его обеспечения

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования	Вспомогательные виды	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
-------	---------------------------------	----------------------	--

	Земельных участков	Объектов капитального строительства	разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Растениеводство (код 1.1)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Животноводство (код 1.7)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

		<p>животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20</p>							<p>строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории</p>
3	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)	<p>Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной</p>	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

		продукции							устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
4	Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования

									границ зон с особыми условиями использования территории
5	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
6	Скотоводство (код 1.8)	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые

		животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)							в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
7	Обеспечение научной деятельности (код 3.9)	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте

									градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
8	Предпринимательство (код 4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
9	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

		осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо							строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
10	Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительн

									ого зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
11	Склады (код 6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
12	Историко-культурная деятельность (код 9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе:	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

		объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм							строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
13	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом

									отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом

									отображенных на карте градостроительно го зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательство м Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительно го зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Рынки (код 4.3)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и

		предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка							объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
4	Общественное питание (код 4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительно

									го зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Статья 8.8. Зоны специального назначения

СП-1 – Зона кладбищ

1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Религиозное использование (код 3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренны	Минимальный размер – 0,15 га Максимальный размер – 40,0 га	100 м	Предельное количество этажей зданий и сооружений – 1; высота зданий и сооружений - 10 м;	5 %	Площадь мест захоронения 65-70 %	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательство м Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом

			х видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо						отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Ритуальная деятельность (код 12.1)	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	Служебные гаражи (код 4.9) Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный размер – 0,15 га Максимальный размер – 40,0 га	100 м	Предельное количество этажей зданий и сооружений – 1; высота зданий и сооружений - 10 м;	5 %	Площадь мест захоронения 65-70 %	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Земельные участки	Земельные участки	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Ограничения

	(территории) общего пользования (код 12.0)	общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	установлению	установлению	установлению	установлению	установлению	установлению	установлению	использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
--	--	---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--

2. Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
	Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные параметры	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Коммунальное	Размещение зданий	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	Ограничения

	обслуживание (код 3.1)	и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	установлению	установлению	установлению	установлению	установлению	установлению	установлению	использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
2	Связь (код 6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи,	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих

		инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3							Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории
3	Специальная деятельность (код 12.2)	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

		захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)							
4	Историко-культурная деятельность (код 9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая	Не подлежат установлению	Минимальный размер – 0,15 га Максимальный размер – 40,0 га	100 м	Предельное количество этажей зданий и сооружений – 1; высота зданий и сооружений - 10 м;	5 %	Площадь мест захоронения 65-70 %	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указаны в статьях 9.1-9.3 настоящих Правил с учетом отображенных на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории

		познавательный туризм							
--	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Статья 8.9. Зоны земель водного фонда

ВФ - Зона земель водного фонда

В соответствии с частью 6 статьи 36 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ, для земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

Раздел 9. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования

Статья 9.1. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод и территориях, затапливаемых паводковыми водами 1% обеспеченности

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.

- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).

- Организация системы ливневой канализации.

- Посадка мелиоративных защитных насаждений.

Территории, затапливаемые паводковыми водами 1% обеспеченности.

Зоны затопления прибрежных территорий являются неблагоприятными для градостроительного освоения без проведения дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке (подсыпка, дренаж, гидронамыв, берегоукрепление), поэтому капитальное строительство на территориях, затапливаемых паводковыми водами 1% обеспеченности, должно быть запрещено. Для территорий, на которых существуют капитальные здания и сооружения необходимо разработать мероприятия по их инженерной защите от затопления паводковыми водами р. Матренка.

Статья 9.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1. Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.

2. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-

эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; СТО автомобилей; сельхозугодия для выращивания технических культур; нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу; электроподстанции; артезианские скважины для технического водоснабжения; водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; канализационные насосные станции; сооружения оборотного водоснабжения; питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора, органами по охране окружающей среды, градостроительства и архитектуры. Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащих каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п. 1, могут разрешены при условии:

- Корректировка границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;
- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя, для предприятий I-II класса по решению главного санитарного врача РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Санитарно-защитная зона должна быть озеленена не менее 40% - 50%.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуются в составе трех поясов.

I пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30-50 м от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

II и III пояс (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Пояса строгой санитарной охраны должны быть организованы на всех имеющихся водозаборных сооружениях.

Статья 9.3. Дополнительные градостроительные регламенты на особо охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия)

Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» №33-ФЗ от 14.12.95 г. Не допускается запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушения сохранности памятников природы. Разрешается ограниченное строительство объектов необходимых для содержания территории и деятельности хозяйствующих субъектов не противоречащей установленному назначению территории.

Допустимые виды использования каждого памятника природы устанавливается в зависимости от его характера и состояния и указывается в паспорте памятника природы. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства создаются охранные зоны, с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Рекомендуемая охранный зона от отдельных объектов, охраняемых ландшафтов – 0,1 км.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются специальным проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально. «Дополнительные» регламенты по условиям охраны памятников истории и культуры, а также археологического слоя устанавливаются в целях: сохранения, поддержания и эффективного использования исторической застройки; повышения привлекательности населенных пунктов, сохранения их уникальной среды и традиций культуры; научного, учебного, воспитательного, туристического использования.

В соответствии с законодательством Российской Федерации зоны ограничений в правилах землепользования и застройки могут устанавливаться только путем их переноса из проектов зон охраны объектов культурного наследия (ЗООКН).

Использование самих объектов историко-культурного наследия допускается только с разрешения государственного органа по охране памятников.

Кроме того, необходимо согласование работ по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной и строительной деятельности на территории сельского поселения с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере сохранения, пользования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Липецкой области.

Согласно статьи 34. Зоны охраны объектов культурного наследия Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» - в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения – органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 9.4. Дополнительные градостроительные регламенты водоохранных зон и прибрежных защитных полос

Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего всем видам водопользования. Водоохранные зоны могут быть использованы в градостроительных целях с соблюдением требований, определенных Водным кодексом РФ. Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет: для р. Матрёнка - 100 м.

Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 30 до 50 м, в зависимости от вида угодий прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих территорий. При наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетом набережных.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей,

ванн.

Прибрежные полосы, как правило, должны заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

В соответствии с Водным кодексом РФ (№ 74-ФЗ) - вдоль береговой линии водного объекта устанавливается полоса земли, предназначенная для общего пользования - береговая полоса.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосы для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

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 статьями 21 -22 настоящих Правил:

- 1) озеленение территории;
- 2) малые формы и элементы благоустройства;
- 3) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- 4) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Статья 9.5. Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи

Санитарные полосы отчуждения (санитарные разрывы) установлены для магистральных газопроводов зона минимально допустимых расстояний—200 м. (Ду 700мм, Рраб=5,4МПа), 150м. (Ду 500мм, Рраб=5,4МПа), 100м. (Ду 300мм. Рраб=5,4МПа).

Санитарные разрывы имеют режим С33, но не требует разработки проекта их организации. Вдоль трасс нефте- и газопроводов устанавливаются охранные зоны в виде участков земли, ограниченными условными линиями, проходящими от оси трубопроводов на расстоянии (соответственно) – 25 и 15 метров, от ГРС – 100м. по периметру территории ГРС.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники, складировать корма, удобрения, материалы;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов; устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов, механизмов;
- размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы;

- производить всякого рода открытые и подземные строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

для линий напряжением:

10-20 киловольт – 10 метров;

35 киловольт – 15 метров;

110-220 киловольт – 20 метров;

330 киловольт – 25 метров

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия организаций, в ведении которых находятся эти сети запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- осуществлять всякого рода погрузочно – разгрузочные, взрывные, земле-чёрпальные, мелиоративные работы;

- производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, производить полив сельскохозяйственных культур;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- устраивать всякого рода свалки, складировать удобрения, дрова и другие материалы, разводить огонь;

- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов.

Охранные зоны кабельных и воздушных линий связи устанавливаются в виде участков вдоль этих линий не менее чем 2 м. с каждой стороны.

Статья 9.6. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитной зоны железной дороги

Полосы отвода и охранные зоны могут создаваться на землях, прилегающих к любым железнодорожным путям (общего и необщего пользования). Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. Расстояние от сортировочных станций до жилой застройки принимаются на основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаровзрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибрации. В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады. Не менее 50 % площади санитарно - защитной зоны должно быть озеленено.

Статья 9.7. Требования к проведению инженерно-геологических изысканий

9.7.1 Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

9.7.2 Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

9.7.3 Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артскважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

9.7.4 Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

9.7.5 В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

9.7.6 На «Градостроительном плане земельного участка», выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

9.7.7 Публичные сервитуты

В настоящее время зоны публичных сервитутов в сельском поселении не установлены.